Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Az.: 6102-1/6

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 9, „Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und Alzkanal“, 1. Änderung „Nebenanlagen und Garagen“

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Damit dürfen Neubauten und Ersatzbauten von Garagen und Nebengebäuden nur in denen an sich für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehenen überbaubaren Flächen errichtet werden. Da die noch überbaubaren Flächen des Plangebietes weiterhin für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zur Verfügung stehen sollen, werden unter Berücksichtigung des Gedankens einer sinnvollen Nachverdichtung im Zentrumsbereich Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht mehr generell ausgeschlossen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für diese Bebauungsplanänderung muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht geändert wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung entspricht den Zielen der Raumordnung nach einer maßvollen Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche.

Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht notwendig. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet oder benachbarte Grundstücke sind nicht zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung soll der der Bau von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Bereiche nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5. Erschließung

Die Erschließung ist durch die Anliegerstraßen gesichert.
Die Erschließungssituation wird durch die Bauleitplanung nicht berührt.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 9, „Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und Alzkanal“ gelten auch für diese Änderung.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

7. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON – Energie Deutschland GmbH, die Versorgung von Wärme wird über das Fernwärmenetz der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz gewährleistet,
Die Versorgung mit Wasser und Abwasser erfolgt über das Leitungssystem der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.

8. Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden; von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine zusammenfasende Erklärung sind nicht erforderlich.

Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht enthalten.

9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche:	2,6 ha
- überbaubare Fläche (großteils bereits überbaut):	5.615 m²
- Straßen- und Wegeflächen:	9.690 m²
- Grünflächen:	3.721 m²
- Hausgärten u. sonstige private Flächen der Baugrundstücke	7.595 m²

- Bebaubarkeit:

Das Plangebiet ist mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut, die 2 noch freien Parzellen sind entsprechend bebaubar.

Burgkirchen a.d.Alz, 06. FEB. 2018

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

i.A.

Klaus Huber
Bauverwaltung