

**A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Der Geltungsbereich wird als "Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

**1.2 Maximale Verkaufsfächen**

Abweichend von der Ziffer 1 Sätze 1 bis 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Fassung vom 04.02.2003 wird für das Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel eine maximale Verkaufsfäche von 1.200 qm festgesetzt.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Abweichend von der Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Fassung vom 04.02.2003 wird für das "Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch  
- die maximale Grundfläche von 2.000 qm,  
- die maximale Wandhöhe von 12,0 m (siehe Ziffer 7 des Bebauungsplanes Nr. 14).

**2.2 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundfläche je qm Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf für  
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO  
3. bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
um mehr als 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von der als in Ziff. B. 1.1 dargestellten "Sondergebietfläche großflächiger Lebensmittel Einzelhandel".

**3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude**

3.1 Für die äußere Gestaltung der Gebäude gilt die Ziffer 5 des Bebauungsplanes Nr. 14.

**4.0 Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze**

4.1 Garagen und Stellplätze in Grünflächen sind unzulässig.  
4.2 Der Abstand zwischen Toren, Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 6 m betragen.

**4.3 Freizuhaltenen Sichtflächen**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbauplanungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**5.0 Lager**

5.1 Container-, Kartonagen- und Leertürlager sind nicht sichtbar unterzubringen.

**6.0 Sonstige Festsetzungen**

6.1 Die sonstigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten weiter.

**D. TEXTLICHE HINWEISE**

**1.0 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung**

1.1 Für Lage und Größeangabe wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

**2.0 Stromversorgung**

2.1 Die Verteilerstraße werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mäuren integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

2.2 Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Bayerwerk AG. Baumaßnahmen und Pflanzungen, die auch Versorgungsleitungen der Bayerwerk AG betreffen (Schutzzone, Anpassung von Versorgungsleitungen u. dgl.) sind rechtzeitig vor dem Beginn der Arbeiten mit der Bayerwerk AG abzustimmen.

**3.0 Altlasten**

3.1 Altlasten auf dem Änderungsgebiet sind der Gemeinde Burghkirchen a.d.Aitz nicht bekannt.

**E. VERFAHRENSABLAUF**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burghkirchen a.d.Aitz hat am 11.02.2014 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Heckelstall II", "Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung wurde am 18.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2014 bis einschließlich 20.08.2014 öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung wurde am 10.07.2014 öffentlich bekannt gemacht.

3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.07.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zum Entwurf in der Fassung vom 01.07.2014 in der Zeit vom 17.07.2014 bis 20.08.2014 Stellung zu nehmen.

4. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit Begründung in der Fassung vom 07.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung wurde am 11.11.2014 öffentlich bekannt gemacht.

5. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.11.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zum geänderten Entwurf in der Fassung vom 07.10.2014 in der Zeit vom 20.11.2014 bis 22.12.2014 Stellung zu nehmen.

6. Die Gemeinde Burghkirchen a.d.Aitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2015 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Heckelstall II", "Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" unter Abwägung privater und öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Burghkirchen a.d.Aitz, den 01.02.2015

Johann Kirchenbauer  
Erster Bürgermeister



7. Die Gemeinde Burghkirchen a.d.Aitz hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Heckelstall II", "Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" am 31.03.2015 durch Anschlag an den Anschlag ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burghkirchen a.d.Aitz, den 01.02.2015

Johann Kirchenbauer  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE BURGHKIRCHEN A. D. AITZ  
LANDKREIS ALTÖTTING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "GEMERBEGBIET HECKELSTALL II" -  
ÄNDERUNG "SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER LEBENS-  
MITTELEINZELHANDEL"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Burghkirchen a.d. Aitz erlässt aufgrund des § 13a in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 6. Änderung des Bebauungsplans als

**SATZUNG.**

Maßstab = 1 : 1.000

**Fertigstellungsdaten:**

Entwurf: 01.07.2014  
geändert am 07.10.2014  
geändert am 13.01.2015

**ENTWURFSVERFASSER**

GAAR+DESCH  
PLANUNGSBÜRO FÜR INDUSTRIE- UND WOHNUMBAU  
WALDMEISTERSSTRASSE 4 83109 GROSSKAROLINENSELD  
TELEFON 08031 / 25650  
TELEFAX 08031 / 25650  
PROJEKTBEARBEITUNG: Gaar  
080177/1D

**B. ZEICHNERKLÄRUNG**

**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

1.1 "Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Wandhöhe, maximal zulässig, in m, 12,0 m  
Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante der am Baugrundstück angrenzenden innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans liegenden Straßen.

2.2 maximal überbaubare Grundfläche für Gebäude in qm, 2.000 qm.  
Sie kann für Stellplätze und Zufahrten um mehr als 50 % überschritten werden, maximal jedoch um die als Sondergebietfläche dargestellte Fläche.

**3.0 Baugrenzen**

3.1 Baugrenze

**4.0 Verkehrsflächen**

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 freizuhaltenen Sichtflächen

**5.0 Grünflächen**

5.1 private Grünfläche, Fläche für Durch- und Eingrünung

5.2 öffentliche Grünfläche

**6.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

6.1 bestehende Bäume, zu erhalten

6.2 bestehende Sträucher, zu erhalten

6.3 gepflanzte Bäume, abhängig durch Neupflanzung ersetzen

**7.0 Sonstige Planzeichen**

7.1 Werbetafel, Höhe max. 7,50 m, beleuchtet

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans



GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ

LANDKREIS ALTÖTTING

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "GEWERBEGEBIET HECKETSTALL II" -

6. ÄNDERUNG

"SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER LEBENSMITTELEINZELHANDEL"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 01.07.2014  
geändert: 07.10.2014  
geändert: 13.01.2015

Entwurfsverfasser:

Gaar + Desch  
Planungsbüro für Industrie- und Wohnungsbau  
Waldmeisterstraße 4, 83109 Großkarolinenfeld  
Tel. 08031 2566-0, Fax 08031 2566-50



## **1. Rechtsgrundlage**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet Hecketstall II" wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen fünf Änderungen entwickelt. Darin ist die Änderungsfläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

## **2. Grund der Änderung des Bebauungsplanes**

Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Umwidmung der Fläche in ein "Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gem. § 11 BauNVO notwendig.

## **3. Bestand**

Auf der Planungsfläche befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt mit großen Parkplatzflächen. Ein Großteil der Fläche ist versiegelt. Lediglich an den Randbereichen befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit Bäumen, die beim früheren Bau des Lebensmittelmarktes gepflanzt wurden. Einige Bäume haben sich nach der Pflanzung gut entwickelt, sie sind als zu erhaltend gekennzeichnet. Einige gepflanzte Bäume sind im Abgangsstadium befindlich und sind durch neue zu ersetzen.

## **4. Erschließung**

### Verkehrerschließung

Parkplätze sowie Zu- und Abfahrten sind vollständig vorhanden. Der Einkaufsmarkt liegt unmittelbar im Einmündungsbereich der Kreisstraße AÖ25 in die Staatsstraße 2107. Eine weitere Zufahrt liegt am Seilerring.

### Regenwasser, Schmutzwasser

Die Regenwasserentsorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind vollständig vorhanden.

## 5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da es sich bei der Planung nur um eine Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein "Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gem. § 11 BauNVO handelt und keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden.

## 6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Da durch die Planung keine ökologisch wertvollen Bereiche betroffen sind, ist keine saP notwendig.

## 7. Planung

Geplant ist ein geringfügiger Anbau an den bestehenden Lebensmittelmarkt mit Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes. Da dadurch die Verkaufsfläche erhöht wird, muss der Bebauungsplan geändert werden. Aus einem Gewerbegebiet wird ein "Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel". Die geplanten Anbauflächen sind in der Plandarstellung erkennbar. Parkplätze und Eingrünung bleiben unverändert. Im Abgang befindliche, vor kurzer Zeit gepflanzte Bäume sind durch neue Bäume zu ersetzen und der Erhalt durch fachgerechte Pflege sicherzustellen. Die textlichen Festsetzungen sind überwiegend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## 8. Änderungsverfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und der Lage im Innenbereich wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Burgkirchen a.d. Alz, 26.01.2015

  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



Großkarolinenfeld, 13.01.2015

Gaar + Desch