

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:**

- Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Räumliche Abgrenzungslinie des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeines Wohngebiet
- Erdgeschoß mit Dachgeschoß (als Vollgeschoß zulässig)
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze
- Geschosflächenzahl GFZ als Obergrenze

- WH max 5,00 m  
Seitliche Wandhöhe für Wohngebäude WH = max. 5,00 m  
Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind:  
Unterer Bezugspunkt: Mittleres Niveau der angrenzenden Straßenoberkante.  
Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit OK Dachhaut.
- Nur Hausgruppen zulässig
- SD 30-35° Satteldach (bei Dachgeschoss) mit zulässiger Dachneigung
- SD 35° Satteldach (bei Dachgeschoss) mit festgesetzter Dachneigung
- Firstrichtung zwingend
- Firstrichtung nicht zwingend
- Haupt- und Nebenfirstrichtung sind wählbar. Hierbei ist zu beachten, dass jeweils nur eine Hauptfirstrichtung, und eine Nebenfirstrichtung zulässig ist.
- Hauptfirstrichtung zwingend und Durchgehende Nebenfirstrichtung nicht zwingend
- Hauptfirstrichtung zwingend und Einseitige Nebenfirstrichtung nicht zwingend

- Sichtdreieck mit Maßangabe in Meter
- Öffentliche Fahrbahnfläche
- Öffentliche Gehsteigfläche
- WW Wohnweg
- FW Fußweg
- Fläche für Garagen bzw. Carport
- Fläche für Stellplätze
- T Trafostation

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**Baugestaltung:**

Dacheindeckung:  
Als Dacheindeckung der mit Satteldach oder Pultdach errichteten Hauptgebäude und dort angebauten Nebengebäude werden einheitliche nicht glänzende ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel und/oder Betondachsteine zugelassen, bei nicht am Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden und bei Flachdächern auch nicht glänzende Bitumen-, Metalldach-, Grasdach-, oder Glaseindeckungen.

Wintergärten/Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen:  
Wintergärten und Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen dürfen innerhalb der Baugrenzen mit abweichender Dachneigung und Dacheindeckung errichtet werden.

Firstrichtung:  
Mit Ausnahme von an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden ist der First immer in Längsrichtung des jeweiligen Hauptbaukörpers herzustellen.

**Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Baugrenzen. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB ist für Hauptgebäude in Bereichen mit offener Bauweise eine Mindestabstandsfläche von 3 Metern einzuhalten. Bei Nebengebäuden sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Ziffer 1 und Satz 2 BayBO zu beachten.

**Garagen / Carports / Nebengebäude:**

Garagen, Carports und Nebengebäude können mit Flach-, Sattel- oder Pultdächern errichtet werden, Grenzgaragen bzw. -Carports und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze mit Satteldächern (Giebelseite an der Grenze) oder mit Flachdächern bis zu 20 Grad Dachneigung. Die Dachneigung zusammengebauter Grenzgaragen mit Satteldach ist aufeinander abzustimmen. Sie ist der Dachneigung eines der angrenzenden Hauptgebäude anzupassen.

Außerhalb der Baugrenzen werden Nebengebäude, wie Gartenlauben und Geräteschuppen bis insgesamt 12 m² Grundfläche zugelassen.

**Solar- und Photovoltaikanlagen:**

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm, gemessen von der Oberkante der Dachfläche bis zur Oberkante der Solaranlage, angeordnet werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie eine maximale Höhe von 80 cm aufweisen und vom Dachrand einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

**Sonstiges:**

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4 "Gendorf West, südlich der Altgendorfer Straße" inkl. der Änderungen in der jeweiligen Fassung behalten, soweit sie durch diese Änderung nicht gegenstandslos werden, ebenfalls ihre Gültigkeit.

**HINWEISE:**

1. Die Garagenstellplatzsatzung der Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz ist einzuhalten.
2. Nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz vom 16.11.2012 (EWS) dürfen Niederschlagswässer nur in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß möglich ist.

**LAGEPLAN ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "GENDORF WEST, SÜDLICH DER ALTGENDORFER STRASSE"**

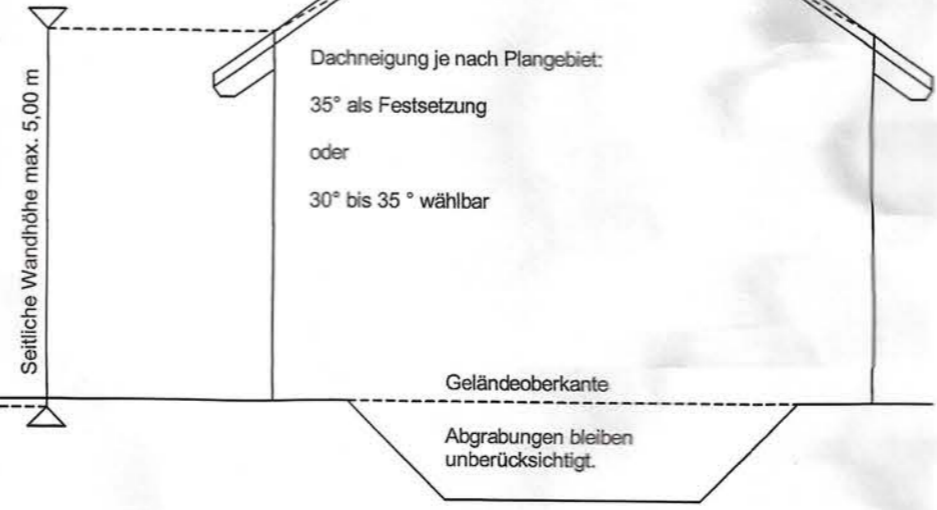
M 1 : 1000



WA		
E+D	0,40	
SD 35°		
WH max 5,00 m		
WA		
E+D	0,30	
SD 35°		
WH max 5,00 m		

WA	O	
E+D	0,30	
SD 30-35°		
WH max 5,00 m		

WA		
E+D	0,30	
SD 35°		
WH max 5,00 m		



**Bebauungsplan Nr. 4 "Gendorf West, südlich der Altgendorfer Straße" 6. Änderung - "Nachverdichtung"**

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz erlässt aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Die Änderung umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz:

1032T, 1118/2, 1118/3, 1120/3, 1123/1, 1123/2, 1123/3, 1123/4, 1123/5, 1123/6T, 1124, 1125/1, 1125/2, 1125/3, 1125/4, 1125/5, 1125/6, 1125/8, 1125/9, 1125/10, 1125/11, 1125/12, 1125/13, 1125/14, 1125/15, 1125/16, 1125/20, 1125/21, 1125/22, 1125/23, 1125/24, 1125/26, 1125/27, 1125/28, 1126, 1127, 1126/1, 1126/2, 1126/3, 1126/4, 1126/5, 1126/6, 1184/2, 1184/3, 1184/4, 1184/5, 1184/7, 1184/8, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, und 1190.

**Verfahrensablauf:**

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 12.08.2014 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gendorf West, südlich der Altgendorfer Straße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 04.11.2014 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2014 gebilligt.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit von 18.12.2014 bis 22.01.2015 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 18.12.2014 bis 22.01.2015 durchgeführt. Die Auslegung ist am 11.12.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Am 10.02.2015 hat die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz mit Beschluss des Gemeinderates die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf gebilligt.
5. Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit von 24.03.2015 bis 24.04.2015 durchgeführt.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 24.03.2015 bis 24.04.2015 durchgeführt. Die Auslegung ist am 17.03.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
7. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gendorf West, südlich der Altgendorfer Straße" am 21. Mai 2015 unter Abwägung privater und öffentlicher Belange gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, den 21. MAI 2015  
  
 Johann Kriegenbauer  
 Erster Bürgermeister

Burgkirchen a.d.Alz, den 26. MAI 2015  
  
 Johann Kriegenbauer  
 Erster Bürgermeister

Fertigungsdaten:  
 Entwurf: 04.11.2014  
 geändert am: 03.02.2015  
 geändert am: 05.05.2015  
 Planung:  
 Peter Köhldorfer Bauplanung  
 Zimmermeister u. Bautechniker  
 Stangern 7  
 83530 Schnaitsee  
 tel: 08074 / 91580 - 18  
 mail: peter@koehldorfer.de  
 Unterschrift: