



M. 1:1000

Zeichnerische Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Erweiterung der Firstrichtung

E+1
Erdgeschoss + Dachgeschoss

Ausbau des Dachgeschosses durch einseitigen oder beidseitigen Einbau von Schleppgauben.

Ausbau des Dachgeschosses durch einseitigen Einbau von Schleppgauben auf der nördlichen Dachseite, sowie Verlängerung des Firstes im rechten Winkel (90°) auf der südlichen Seite, innerhalb der vorgeschriebenen Baugrenzen.

WA	
GRZ	0,4
GFZ	0,45
GRZ	max.
ZWF	2 WE

WA	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	Geschosflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GRZ	0 offene Bauweise
max. ZWF	maximal zwei Wohneinheiten

Textliche Festsetzungen:

1. Die Gesamthöhe des Gebäudes wird mit Wandhöhe max. 3,0m sowie Firsthöhe max. 6,60m festgeschrieben.
2. Der Anbau durch Verlängerung des Firstes im rechten Winkel nach Süden darf eine Balkkörper-Gesamtbreite von 7,0 m nicht überschreiten.
3. Für Hauptgebäude müssen min. 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.
Art. 6 Abs.5 Satz 1 Bay BO
4. Ansonsten gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Holzen I" weiter.

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 14.07.2009 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Holzen I" im Bereich "Hochfellstr. 2 bis 14" beschlossen. Die Änderung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.2009 bis 21.08.2009 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Bürger wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2009 bis 21.09.2009 durchgeführt. Die Auslegung ist am 11.08.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.10.2009 die 11. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, den 14.10.2009

Dr. Stephan Merz
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis:

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 11. Bebauungsplanänderung am 27.10.2009 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsrätlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, den 27.10.2009

Dr. Stephan Merz
1. Bürgermeister

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ
11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10
"HOLZEN I", BEREICH "HOCHFELLNSTR. 2 BIS 14"

M. 1 : 1000

Gemeindebauamt Burgkirchen a.d.Alz
30.06.2009 gezeichnet: Wirtz
06.10.2009 geändert: Wirtz

Carsten Schwunck
Bauamtsleiter

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting
Az. 6102/1-7

Bebauungsplan Nr. 10 „Holzen I“,
11. Änderung „Bereich Hochfellnstraße“
Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Begründung

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 14.07.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Holzen I“ im Bereich Hochfellnstraße im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Holzen I“ weist in diesem Bereich Wohngebäude mit einer Erdgeschossnutzung aus. Die bisherige eingeschossige Bauweise soll erweitert werden auf eine Erdgeschoss- und Dachgeschossnutzung als Vollgeschoss, sowie die Festlegung auf maximal 2 Wohneinheiten. Ziel der Verdichtung ist das ressourcensparende Bauen und die Schaffung von Wohnraum ohne weiteren Grundstücksverbrauch.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im westlichen Teil des Ortsteils Holzen. Es umfasst die Fl.-Nr. 1425, 1425/1, 1425/2, 1425/3, 1806/1, 1806/4 und 1806/5 der Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz.

Das Änderungsgebiet wird im Norden Wohngebiet am Hörndlwandweg, im Osten Watzmannring, im Süden Hochfellnstraße und im Westen Fuß- und Radweg von der Hochfellnstraße zum Nebenortszentrum Holzen umgrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Bebauungsplanänderung muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert. Die Grundstücke liegen im 29.01.1973 geltenden Bebauungsplan Nr. 10 „Holzen I“. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet sind nicht zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Die betroffenen Parzellen sind im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 10 „Holzen I“ als Wohnbaugrundstücke enthalten. Statt der bestehenden Einzelhäuser mit einer erdgeschossigen Nutzung sollen jetzt Wohnhäuser mit einer Erdgeschoss- und Dachgeschossnutzung sowie der Zulassung von Gauben und Zwerggiebeln sowie zwei Wohneinheiten gestattet werden. Die Gesamthöhe der Gebäude wird nicht erhöht. Damit ist eine zusätzliche Beschattung der umliegenden Bebauung auszuschließen. Im weiteren Bereich der Hochfellnstraße ist bereits eine E+1-Nutzung vorgesehen.

5. Erschließung

Die betroffenen Parzellen sind bereits erschlossen. Eine Änderung der Erschließung findet nicht statt.

6. Gründordnung

Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Holzen I“ gelten auch weiter für diese Änderung. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsmaßnahmenregelung ist nicht notwendig, da keine weitere Verdichtung bzw. Flächenverbrauch zur jetzigen Bebauung stattfindet. Die Baugrenzen werden durch die Änderung nicht verändert.

7. Strom, Wasser, Abwasser

Die Stromversorgung bleibt wie bisher bestehen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Firma E.ON.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser erfolgt über das Leitungssystem der Gemeindewerke Burgkirchen a.d.Alz.

8. Umweltbericht

Auf Grund der vorgesehenen vereinfachten Änderung ist ein Umweltbericht nach § 2 BauGB nicht erforderlich.

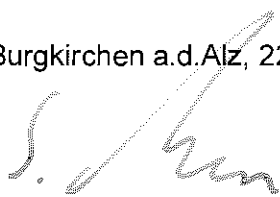
9. Städtebauliche Werte

Die bebaubaren Flächen werden geringfügig etwa der tatsächlichen Bebauung angepasst, Wege- und Grünflächen sowie die Gesamtfläche des Baugebietes werden nicht verändert. Die Zahl der möglichen Wohneinheiten wird verdoppelt. Es können statt 7 Wohneinheiten nunmehr 14 entstehen.

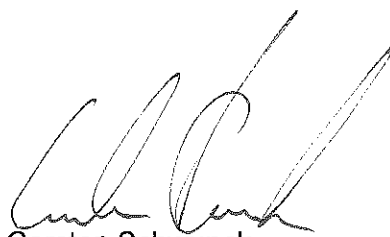
10. Sonstiges

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Burgkirchen a.d.Alz, 22.10.2009



Dr. Stephan Merz
1. Bürgermeister



Carsten Schwunck
Bauamtsleiter