



WA	II
GFZ 0,8	GRZ 0,4
EFH / DH	DN
MFH	25° - 35°
EFH	max. 2 WE
DHH	max. 4 WE
MFH	max. 4 WE
max. WH	6,20 m

### Zeichenerklärung für Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl

Baugrenze

II zulässig zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. WH maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand traufseitig gemessen

SD Satteldach, Firstrichtung zwingend

DN Dachneigung 25° - 35°

GA Garage

ST Stellplatz

Straßenbaum mit Grünfläche

EFH Einfamilienhaus

DH Doppelhaus

MFH Mehrfamilienhaus

EFH max. 2 WE Einfamilienhaus mit maximal 2 Wohneinheiten

DHH max. 2 WE Doppelhaushälfte mit maximal 2 Wohneinheiten

MFH max. 4 WE Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten

### Zeichenerklärung für Hinweise

~ vorhandene Grundstücksgrenzen

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz  
Landkreis Aitötting  
Az. 6102-1/8

### Satzung

über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“ „Bereich Schönberg – Nachverdichtung“

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz am 12.11.2013 beschlossen, die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“, „Bereich Schönberg – Nachverdichtung“, im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.Nrn. 1427, 1831 T, 1831/1, 1888/2 T, 1888/48 der Gemarkung Burgkirchen.

§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung

1. Im Änderungsbereich werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen so geändert, dass neben der jetzigen Bebauungsmöglichkeit mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten und Doppelhaushälften mit bis zu 2 Wohneinheiten möglich wird. Es wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sind aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung bzw. den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlich.

2. Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) darf die Höhe von 446,21 m ü. NN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand, traufseitig gemessen.

3. Soweit sich aus der Planzeichnung der Satzung keine größeren Abstandsflächen ergeben, gelten die Mindestabstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Absatz 6 BayBO.

4. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter.

§ 3 – Hinweise

Die Ableitung von Niederschlagswasser hat Auswirkungen auf die Höhe der Herstellungsbeiträge und die Gebührensicherung bei der Abwassergebühr. Es wird deshalb empfohlen, Niederschlagswasser oberflächennah zu versickern.

Burgkirchen a.d.Alz, 19.03.2014

Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



Klaus Huber  
Bauverwaltung

### Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 12.11.2013 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“, „Bereich Schönberg – Nachverdichtung“ beschlossen. Die Änderung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt worden.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Absatz 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 und § 4 Abs 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.12.2013 bis 13.01.2014 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 13 a Absatz 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2013 bis 13.01.2014 durchgeführt. Die Auslegung ist am 05.12.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.01.2014 die Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgewogen und in den Entwurf eingearbeitet.
5. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit gegeben, bis 03.03.2014 zu den geänderten Sachverhalten Stellung zu nehmen.
6. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit von 30.01.2014 bis 03.03.2014 durchgeführt. Die Auslegung ist am 23.01.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.
7. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2014 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr 11 „Holzen II“, „Bereich Schönberg – Nachverdichtung“ als Satzung beschlossen.

Burgkirchen, den 19.03.2014

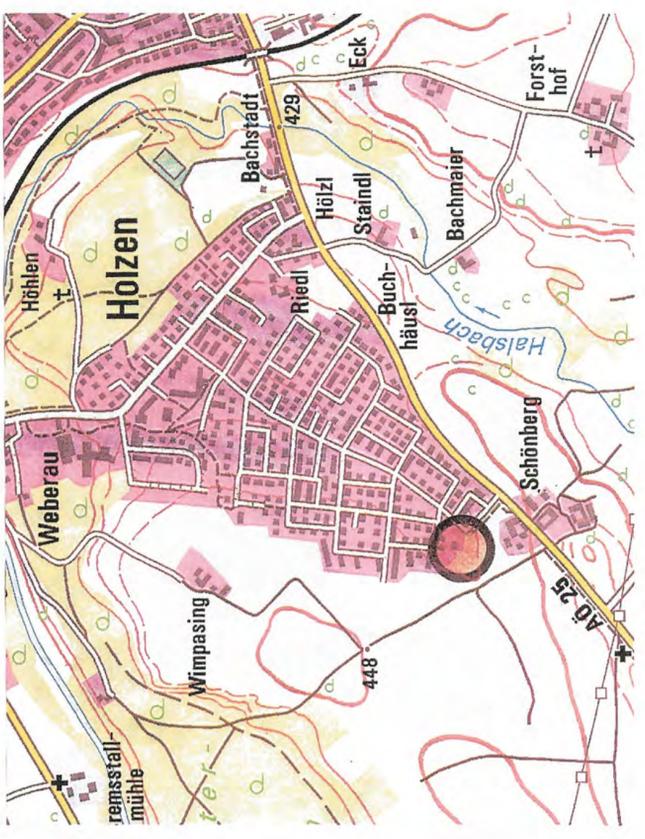
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



8. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“, „Bereich Schönberg – Nachverdichtung“ am 20. März 2014 durch Anschlag an dem Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, den 21. März 2014

Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



# 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 "Holzen II" - Bereich Schönberg - Nachverdichtung

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz

den 11.03.2014

M. 1:1000

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz  
Landkreis Altötting**

**Bebauungsplan Nr. 11 „Holzen II“,  
11. Änderung**

**„Bereich Schönberg – Nachverdichtung“**

Vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m.  
§ 13 Baugesetzbuch (BauGB)

**Begründung:**

**1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**

Die Tendenz der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Wunsch nach großen Einfamilienhausgrundstücken zurückgegangen ist. Anstatt dieser werden vielfach kleinere Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie Mehrfamilienhausgrundstücke mit Gartenanteil bevorzugt.

Diesem Wunsch kann durch eine Nachverdichtung des Plangebietes, das neben Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auch Mehrfamilienhäuser zulässt, Rechnung getragen werden. Diese Nachverdichtung entspricht den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplanes, die einer Nachverdichtung von bebauten Bereichen einer Neuausweisung von Baugebieten den Vorrang geben. Diese Ziele gilt es auch in bestehenden Bauleitplänen zu verwirklichen. Hierzu können auch kleinräumige Änderungen, wie bei der vorliegenden Änderung sinnvoll werden.

**2. Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt am Watzmannring im südlichen Teil des Ortsteiles Holzen innerhalb des Gebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“. Es umfasst die Fl.Nrn. 1427, 1831 T, 1831/1, 1888/2 T und 1888/48

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden vom Allgemeinen Wohngebiet an der Hochriesstraße,
- im Osten vom Watzmannring und
- im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen

umgrenzt.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

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

Die Grundstücke liegen im bereits seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Holzen II“. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet sind nicht zu erwarten.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Die betroffenen Parzellen sind im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“ bereits als Wohnbaugrundstücke enthalten. Ergänzend zur bisherigen Bebauungsmöglichkeit mit Einfamilien- und Doppelhäusern soll nun auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Analog hierzu sollen in Doppelhaushälften künftig bis 2 Wohneinheiten zugelassen werden. Weiterhin erlaubt ist die Schaffung einer 2. Wohneinheit in Einfamilienhäusern.

Für die Nachverdichtung des Gebietes wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Außerdem werden die Baufenster so erweitert, dass eine Wohnbebauung bis zu 3 Meter an die Grundstücksgrenzen heran zulässig wird, wenn die Abstandsflächen nach Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 und Absatz 6 BayBO eingehalten werden.

Mit den Änderungen wird den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsprogramms nach einer Nachverdichtung Rechnung getragen. Durch diese mögliche Nachverdichtung ändert sich das Gesamtbild der möglichen Bebauung nicht; das bestehende städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes bleibt erhalten.

Der Schutz der bestehenden umliegenden Wohnbebauung bleibt dadurch gewahrt, dass durch die Beibehaltung der anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Wandhöhe (- maximal 6,20 m -) und der Dachneigung (25 bis 35 Grad) der Charakter der bisherigen bzw. bisher möglichen Bebauung beibehalten wird und nur in einem begrenzten Maße eine massivere Bebauung möglich wird, als dies bisher der Fall war.

### **5. Erschließung**

Die Zufahrt zu den Parzellen im Änderungsbereich erfolgt über den Watzmannring bzw. über die vorhergesehene Verlängerung des Watzmannrings.

### **6. Grünordnung**

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Nachverdichtung des Plangebietes nach § 13 a BauGB dar. Für diese sind keine Eingriffs- oder Ausgleichsregelungen durchzuführen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“ gelten auch für diese Änderung.

### **7. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON

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

## 8. Umweltbericht

Auf Grund der vorgesehenen Flächengrößen ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

## 9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche: ca. 4200 m<sup>2</sup>
- überbaubare Fläche: ca. ca. 1680 m<sup>2</sup>
- Wegeflächen: ca. 1200 m<sup>2</sup>
- Grünflächen: ca. 80 m<sup>2</sup>
  
- Bebaubarkeit:  
5 Einfamilienhäuser, Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten mit Garagen bzw. Stellplätzen.

## 10. Sonstiges

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Da es sich bei der Änderung um eine Nachverdichtung handelt, wird die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Burgkirchen a.d.Alz, 19.03.2014

  
\_\_\_\_\_  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

i.A.   
\_\_\_\_\_  
Klaus Huber  
Bauverwaltung