



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- II zulässig zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SD Satteldach, Firstrichtung zwingend
- GA Garage
- ST Stellplatz
- Grünweg
- Straße
- Grünfläche
- Eingrünung am Siedlungsrand, ca.2m breit mit Sträuchern nach Pflanzliste.

Zeichenerklärung für Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 36 Hausnummer

Textliche Festsetzungen

1. WA (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO
2. GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
3. Wandhöhe - Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen darf die Wandhöhe nicht mehr als 6,2m betragen.
- 3a. Baukörper - Das Verhältnis von Länge zu Breite muß min. 5:4 betragen.
- 3b. Kniestock - Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen ist der Kniestock bis zu einer Höhe von max. 0,4m zulässig. (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette)
4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist II
5. Dachneigung 25°-35°, Dach - harte, ziegelrote Pfannendeckung Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Diese dürfen eine Breite von max. 1,5m nicht überschreiten (Außenmaß).
6. Die Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 sowie Art.7 Abs.1 Satz 1 Bay BO sind unabhängig von den Baugrenzen einzuhalten.
7. Je Einzelhaus sind max.2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max.1 WE zulässig.

Hinweis: In der angrenzenden landwirtschaftlichen Flur kann es zeitweise zu Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen kommen. Diese sind im Rahmen der vom Landwirtschaftsamt festgelegten Regelungen zu dulden.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.11 "Holzen II" weiter!

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 02.08.2005 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Holzen" für den Bereich Schönberg 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 01.09.2005 bis 04.10.2005 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 01.09.2005 bis 04.10.2005 durchgeführt
4. Die 9. Änderung wurde nach § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut in der Zeit vom 17.11.2005 bis 02.12.2005 ausgeteilt.
5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13. DEZ. 2005 die 9. Bebauungsplanänderung Schönberg als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, den 16. JAN. 2006

.....
 Josef Rapp
 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 9. Bebauungsplanänderung Schönberg am 19. JAN. 2006 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, den 16. JAN. 2006

.....
 Josef Rapp
 1. Bürgermeister

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ
 BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "HOLZEN II"

9. ÄNDERUNG
 BEREICH SCHÖNBERG

M. 1 : 1000
 ENTWURFSVERFASSER: C. Rapp
 GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D.ALZ
 DEN 01.09.2005 WI.
 ERGÄNZT AM 08.11.2005 WI.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 11 „Holzen II“, 9. Änderung „Schönberg“ Vereinfachte Änderung nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 02.08.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Holzen II“ im Bereich Schönberg zu ändern.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Holzen II weist Wohngebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss aus. Die bisherige Reihenhausbebauung wird aufgelockert und eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zugelassen. Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung ist es deshalb sinnvoll eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im südlichen Teil des Ortsteils Holzen. Sie umfasst die Flur-Nrn. 1831T, 1888T und 1888/2 Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz.

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden vom Allgemeinen Wohngebiet an der Hochriesstraße
 - Im Osten vom Watzmannring
 - im Süden von landwirtschaftlichen Flächen
 - im Westen von landwirtschaftlichen Flächen
- umgrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für diese Bebauungsplanänderung muß der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert.

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“ bereits als Wohnbaugrundstücke enthalten. Statt Reihenhausgebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss sollen jetzt Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen werden. Die Parzellen fügen sich in die umgebende Bebauung ein, da nordwestlich des Baugebiets bereits zweigeschossige Wohngebäude ausgewiesen sind und die bisherige Ausweisung ebenfalls zweigeschossige Gebäude vorgesehen hat.

5. Erschließung

Die Zufahrt zu den Parzellen erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 11 „Holzen II“ vorgesehene Verlängerung des Watzmannring und die Hochriesstraße.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Holzen II“ gelten auch für diese Änderung. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist nicht notwendig, da die zukünftig zulässige Bebauung weniger verdichtet ist als bisher.

7. Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.on.
Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser erfolgt über das Leitungssystem der Gemeindewerke Burgkirchen a.d.Alz.

8. Umweltbericht

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

9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche	ca. 5.200 m ²
- überbaubare Fläche	ca. 1.530 m ²
- Wegeflächen	ca. 1.350 m ²
- Grünflächen	ca. 2.320 m ²

- 5 Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Haus oder
- max. 5 Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit.


10. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 02.08.2005



Josef Rapp
1. Bürgermeister



Georg Schröck
Bauverwaltung