



Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten"

11. Änderung - (an der St 2356 - westlich der Pilgramstraße)

Zeichenerklärung für Festsetzungen:

| | |
|-------|---|
| ----- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| ----- | Baugrenze |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| Ⓜ | Anzahl der Voll-Geschoße, zwingend |
| Ⓞ | offene Bauweise |
| GA | Garagen |
| ST | Stellplätze |
| ZF | Zufahrt (privat) |
| | Grünstreifen/Parkstreifen (mit Baumallee) |
| | Fahrbahn - Mischfläche |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) |
| | Pflanzfläche |
| | Grünbereiche, die auch befahren und beparkt werden können (Rasengittersteine, bzw. Pfeiler mit offenen Fugen) |
| | neue Bäume - Pflanzgebot |
| | Vorgärtenflächen (nicht eingefriedet) |
| | Lärmschutzwall |
| | Baugestaltung: |
| | Satteldach |
| | Firstrichtung (Vorschlag, nicht zwingend) |

Zeichenerklärung für Hinweise:

| | |
|--|------------------------------------|
| | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| | bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| | Böschung |

Textliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der Nutzung
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt. Die Geschöß- und Grundflächenzahlen dürfen höchstens betragen: GRZ 0,3 GFZ 0,8

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
Es wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind dabei Einzelhäuser, Doppelhäuser, als Mehrfamilienhäuser sind die mittleren Gebäude zulässig (Parzelle 2, 4, 6 und 19). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen durchgehend eingegrenzt. Die Gebäudestellung wird durch die Firstrichtung angegeben. Bei Einhaltung der Baugrenzen und Abstandsflächen ist eine Drehung der Gebäudestellung um 90 Grad möglich (gilt nicht für Parzelle 4 und 6).

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten
Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage zu errichten. Von den Garagen sind befestigte Stellplätze zu mindestens 5 m Länge anzuordnen. Diese Stellplätze dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.
Eine Garagenzeile soll innerhalb des Lärmschutzwalles untergebracht werden.

4. Verkehrsflächen
Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind gemäß Bebauungsplan zu gestalten.
Die an öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Freisichtbereiche (Sichtdreiecke) sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Sichtbehinderung in einer Höhe von mindestens 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5. Freiflächengestaltung - Grünflächen
Pflanzliste:
Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:
A. Bäume (mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm):
Buche, Stieleiche, Spitzahorn, Esche, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Feldahorn, Bergulme, Eberesche, Birke, Mehlbeere, Rotdorn, Rotkastanie sowie Obstgehölze alter Art.
B. Sträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Größe 80/100 cm):
Heckenrose, Holunder, Kornelkirsche, Schneeball, Wildrose, Haselnuß, Liguster, Heckenkirsche, Pfeifenstrauch, Goldlöckchen, Flieder, Weigelia, Maiblumenstrauch, Kolkwitzie, Spierenarten.
C. Bäume (mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm):
Fagus sylvatica, Quercus pendunculata, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Carpinus betulus, Acer campestre, Ulmus glabra, Sorbus aucuparia, Betula verrucosa, Sorbus aria, Crataegus monogyna, Aesculus hippocastanum.
D. Sträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Größe 80/100 cm):
Rosa canina, Samolus nigra racemosa, Cornus mas, Viburnum opulus, Rosa rugosa und canina, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Philadelphus coronarius, Forsythia intermedia, Syringa vulgaris, Weigelia, Deutzia gracilis, Spiraea.

UNZULÄSSIG SIND:
Alle Hängeformen, säulenartig wachsende und exotische Gehölze, sowie alle buntnadeligen wachsenden und buntnadeligen Gehölze.
Die ausgewiesenen Vorgärten zwischen Straßenraum und Gebäudeflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Grundstückseinfriedungen dürfen in diesem Bereich erst auf Höhe der Gebäudeflächen erstellt werden.

Grundstückseinfriedungen sind nur als Maschendraht, Holzzaun oder verputzte Mauer zulässig. Maschendrahtzaun ist mit bodenständigen Laubgewächsen zu hinterpflanzen. Am Siedlungsrand ist nur Maschendraht mit ausreichender Eingrünung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Sockel 1,0 m nicht überschreiten.
Grundstückseinfriedungen bei Mehrfamilienhäusern sind unzulässig.

6. Baugestaltung
Die Firstrichtungen sind wie im Plan dargestellt, parallel zur längeren Gebäudesite auszurichten. Die Gebäude sind als klare, ruhige, rechteckige und symmetrische Baukörper auszubilden.
Sockelhöhe max. 0,8 m über Straßenoberkante; (Hinweis: Grundwasserstand ca. 2,50 m unter Gelände!)
Kniestock ist unzulässig.
Gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette darf nur ein Dachfuß von 0,20 m ausgebildet werden.
Dachform: gleichschenklige Satteldächer
Neigung: 30 - 35 Grad
Bedachung: harte, rote Pfannendeckung
negative Dachgauben und Einschnitte sind unzulässig.
Die Proportionen und Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.
Empfehlung: Für die Fassaden werden nur helle, einfache Putzflächen (ohne Sockelabsatz), sowie Holzfenster mit Sprosseneinteilung vorgeschlagen.

7. Natur- und Umweltschutz
Im Baugebiet sind folgende schalltechnische Orientierungswerte einzuhalten: tags 55 dB (A), nachts 45/40 dB (A).
Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrige für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche aus vergleichbaren öffentlichen Betrieben.
Bei Dachgeschoßnutzung der unmittelbar an der Staatsstraße geplanten Wohngebäude sind mindestens an den der Staatsstraße zugewandten Seiten Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Außerdem sind in diese Gebäude die Schlaf- und Ruheräume der straßenabgewandten Seite hin zu orientieren.
Der festgesetzte Lärmschutzwall entlang der St 2356 mit einer Schirmhöhe von 3,6 m über Straßenoberkante ist vom jeweiligen Grundeigentümer gleichzeitig mit Erstellung der Wohngebäude herzustellen.
Auf die Minimierung befestigter Flächen, sickerungsfähiger Parkplatzbefestigungen und Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Verfahrensablauf
Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 10.04.1990 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hirten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.04.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt, durch eine Auslegung des Bauleitplanvorentwurfs in der Zeit vom 30.05.1990 - 03.07.1990.
Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.

3. Die Gemeinde hat am 25.09.1990 den Festlegungs- und Auslegungsbeschluß gefaßt.

Burgkirchen a.d. Alz, den 26.09.1990
Herrmann
Obermaier
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.10.1990 bis 20.11.1990 im Rathaus Zimmer 10 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 10.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

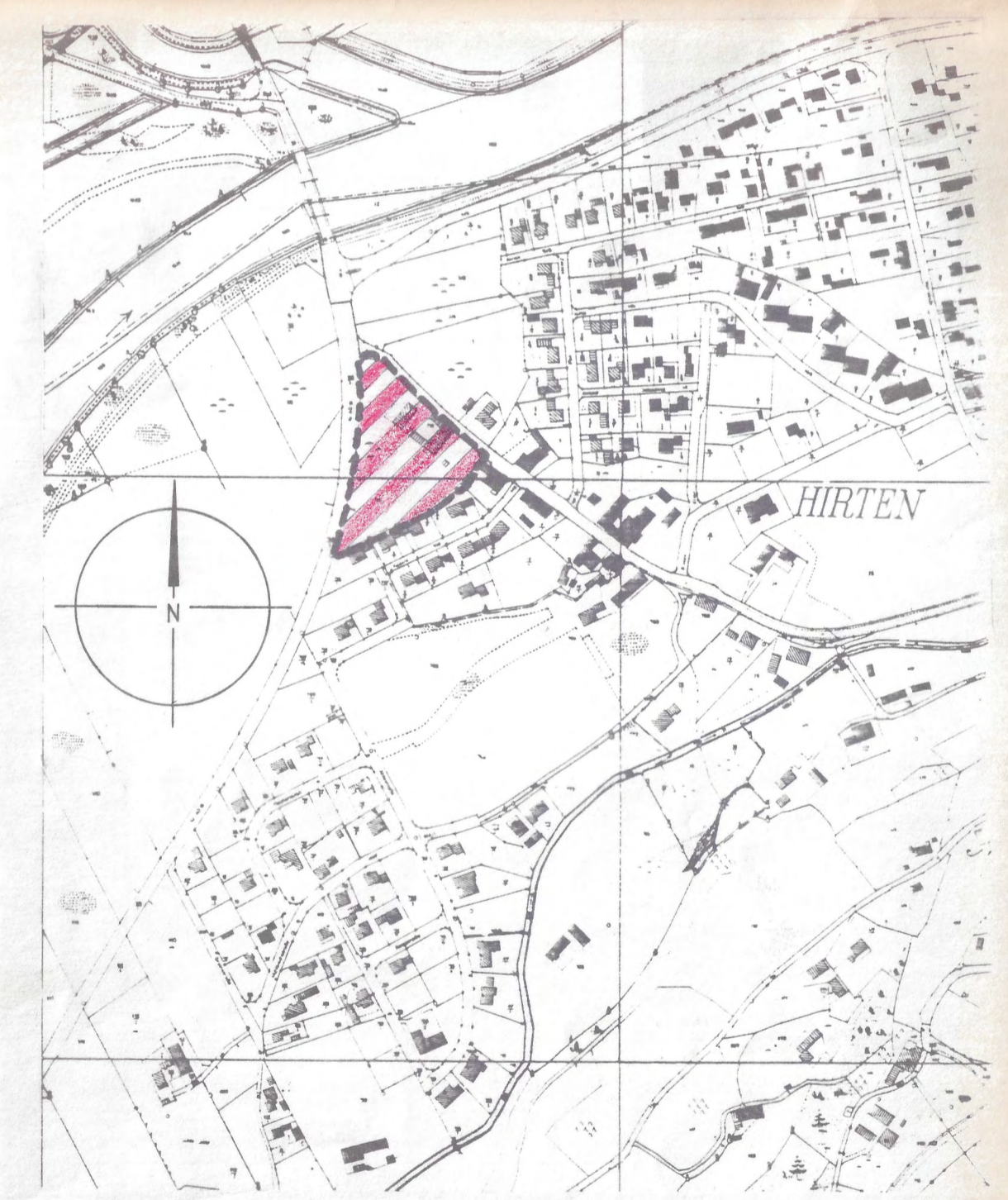
5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.12.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, den 12.12.1990
Herrmann
Obermaier
1. Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung wurde dem Landratsamt Altötting mit Schreiben vom 09.01.1991 gemäß § 11 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB (ZuStV-BauGB) vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt. Das Landratsamt Altötting hat mit Schreiben vom 22.02.1991 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

7. Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 21.05.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Burgkirchen a.d. Alz, den 21.05.1991
Herrmann
Obermaier
1. Bürgermeister



| | | | |
|--|------------|--------------------------|---|
| Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz | | | |
| Maßnahme: Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten" | | | |
| 11. Änderung - (an der ST 2356 - westlich der Pilgramstraße) | | | |
| Darstellung: Lageplan | | Maßstab: 1 : 1000 | |
| bearbeitet | Datum | Name | Entwurfsverfasser: Gemeindebauamt |
| gezeichnet | 10.05.1990 | A. Wi. | |
| geändert | 25.09.1990 | Wi. | |

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 - Hirten

11.4. Änderung (an der St 2356 - westlich Pilgramstraße)

1. Anlaß der Planung, Planungsziel

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.04.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 - Hirten für den og. Bereich im förmlichen Verfahren zu ändern (11. Änderung).

Die Flur-Nr. 1550, Gemarkung Gufflham, wurde veräußert. Durch den jetzigen Eigentümer bestehen konkrete Bebauungsabsichten.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt um die Bauabsichten in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzufügen und eine Bebauung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die gesamte Grundstücksgröße der Flur-Nr. 1550, Gemarkung Gufflham.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird der Geltungsbereich nach Norden hin etwas erweitert und die bauliche Nutzung vergrößert.

2. Grundlagen, Bestand

Auf den Bebauungsplan Nr. 17 - Hirten wird verwiesen. Das Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und im vorhandenen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Die Fläche ist als eben zu bezeichnen und wird zur Staatsstraße 2356 hin durch eine Böschung abgegrenzt.

Auf den hohen Grundwasserstand im Gebiet Hirten (ca. 2,5 m unter Gelände) wird verwiesen.

3. Bebauung

Die Bebauung besteht aus einer Mehrfamilienhaus-Gruppe, zweigeschossig, sowie aus einigen zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern.

Der Dachgeschoßausbau wird grundsätzlich zugelassen. Das Dachgeschoß darf jedoch nur als Dachfuß ohne Kniestock ausgebildet werden.

4. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Pilgramstraße her und über eine neu zu erstellende Stichstraße mit Wendehammer. Die Stichstraße wird als Mischfläche (Breite 5,0 m) und seitlichem Park-/Grünstreifen (Breite 2,0 m) vorgesehen. Der Park-/Grünstreifen soll eine Baumallee erhalten. Verkehrsrechtlich könnte die Straße auf 30 km/h beschränkt werden. Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über die Pilgramstraße und die neu zu erstellende Stichstraße.

Unternehmensträger sind für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz, für Stromversorgung die Energieversorgung Ostbayern AG, für Telefon- und Kabelfernsehen die Deutsche Bundespost.

5. Freiflächengestaltung

Der Parkgrünstreifen soll mit einer Baumallee ausgeführt werden. Eine ausreichende Durchgrünung der Privatgrundstücke ist vorgesehen. Die anbaufreie Zone (20 m) zur St 2356 wird ebenfalls im wesentlichen als Grünfläche ausgewiesen. Die nicht eingefriedeten Vorgärten sollen mit dem Straßenraum eine zusammenhängende Gestaltung ergeben. Der Wendehammer könnte "offenporig" befestigt werden.

6. Immissionsschutz

Im Baugebiet sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten:

tags 55 dB (A), nachts 45/40 dB (A).

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrige für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche aus vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Bei Dachgeschoßnutzung der unmittelbar an der Staatsstraße geplanten Wohngebäude sind mindestens an den der Staatsstraße zugewandten Seitenfenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Außerdem sind in diesen Gebäuden die Schlaf- und Ruheräume der Straße abgewandten Seite hin zu orientieren.

Die Verkehrsbelastung der St 2356 liegt bei (DTW) 2611 Kfz/24 h, davon 6,2 % LKW-Anteil.

Dies ergibt folgende Lärmpegel:

LmT 57,7 dB (A)

LmN 48,9 dB (A).

Es muß also mindestens ein Abschirmaß von 9 dB (A) erreicht werden.

Dazu ist ein Lärmschutzwall mit einer Schirmhöhe von 3,6 m über Straßengoberkante notwendig (siehe Lärmschutzgutachten des Landratsamts Altötting vom 07.09.1990). Der Lärmschutzwall ist in der Anlage als Querschnittsprofil M 1 : 200 dargestellt.

Gemäß Beschluß des Gemeinderates ist der Lärmschutzwall privat zu erstellen.

7. Statistik, Kosten und Verwirklichung

Bauland, Größe: 0,9 ha

Erschließung, Straßenlänge: 80 m

Wohneinheiten: ca. 26

Garagen und Stellplätze: ca. 40

Einwohner: ca. 75

Die Gesamterschließungskosten werden auf ca. 250.000,00 DM geschätzt.

Der Verwirklichungszeitraum wird auf zwei Jahre angesetzt.

Aufgrund ihrer Finanzlage kann die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz die o. a. Kosten aufbringen.

Auf die Kostenbeteiligung der Anlieger gemäß den gemeindlichen Satzungen wird hingewiesen.

Burgkirchen a.d.Alz, den 16.05.1990

I. A.

i.V. 

Adam



Robert Obermaier
1. Bürgermeister