



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschosflächenzahl
- Anzahl der Voll-Geschoße, zwingend
- Anzahl der Voll-Geschoße als Höchstgrenze.
- offene Bauweise
- GA** Garagen
- ST** Stellplätze
- F+R** Fuß- u. Radweg (öffentlich)

- Grünstreifen / Parkstreifen (mit Baumallee)
- Fahrbahn - Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

- Sichtdreiecke

- neue Bäume - Pflanzgebot
- Vorgartenfläche nicht eingefriedet
- Kinderspielplatz (privat)
- Garagen
- Firstrichtung zwingend
- Firstrichtung nicht zwingend

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- OBAG Erdkabel mit 20 kV
- Streuobstwiese

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. ART UND MASS DER NUTZUNG:
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach 4 BauNVO festgelegt. Die Nutzungszahlen dürfen höchstens betragen:
GRZ: 0,4
GFZ: 0,8

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNGEN DER BAUANLAGEN:
Es wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind dabei Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt.
Die Gebäudestellung wird durch die Firstrichtung angegeben. Bei freistehenden Einzelhäusern ist unter Einhaltung der Nutzungszahlen, Baugrenzen und Abstandsflächen eine Drehung der Gebäudestellung um 90 Grad möglich.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten:
Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage zu errichten. Vor den Garagen sind befestigte Stellplätze mit mindestens 5m Länge anzuordnen. Diese Stellplätze dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.

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

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG - GRÜNLÄCHEN:
Bei Mehrfamilienhäusern ist zum Baugesuch ein Freiflächenplan (Außenanlagenplan) zu erstellen.
Je 400m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück ist ein Großbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.
Die ausgewiesenen Vorgärten zwischen Straßenraum und Gebäudefluchten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

PFLANZLISTE:
Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:
A. Bäume (mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm)

- | | | |
|------------|--|------------------------|
| I Ordnung | Buche | Fagus sylvatica |
| | Stieleiche | Quercus robur |
| | Spitzahorn | Acer platanoides |
| | Esche | Fraxinus excelsior |
| | Winterlinde | Tilia cordata |
| | Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| | Bergulme | Ulmus glabra |
| | Rotkastanie | Aesculus hippocastanum |
| II Ordnung | Hainbuche | Carpinus betulus |
| | Feldahorn | Acer campestre |
| | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| | Birke | Betula verrucosa |
| | Mehlbeere | Sorbus aria |
| | Rotdorn | Crataegus monogyna |
| | sowie Obstgehölze aller Art als Hochstämme | |

- B. Sträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Größe 80/100 cm)**
- | | |
|------------------|-------------------------|
| Heckenrose | Rosa canina |
| Holunder | Sambucus nigra racemosa |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Wildrose | Rosa rugosa und canina |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Pfeifenstrauch | Philadelphus coronarius |
| Goldkloßchen | Forsythia intermedia |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Weigelia | Weigelia |
| Maiblumenstrauch | Deutzia gracilis |
| Kotwizie | Kotwizia amabilis |
| Spiräenarten | Spiraea |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Aschweide | Salix caprea |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |

UNZULÄSSIG SIND:
Alle Hängeformen, säulenartig wachsende und exotische Gehölze, sowie alle buntnablig wachsenden und buntnadeligen Gehölze.
Fassadenbegrünung an geeigneten Stellen wird empfohlen.

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. Höhe der Grundstückseinfriedung max. 1,0m ab Straßenoberkante.
Grundstückseinfriedungen bei Mehrfamilienhäusern sind unzulässig. Bei Holz- und Maschendrahtzaun sind Sockel zu vermeiden.

6. Baugestaltung:
Die Firstrichtungen sind wie im Plan dargestellt, parallel zur längeren Gebäudesite auszurichten. Die Gebäude sind als klare, ruhige, eckige und symmetrische Baukörper auszubilden. Sockelhöhe max. 0,8m über Straßenoberkante (Hinweis: Grundwasserstand bei ca. 2,5m unter Gelände III).
Ab dem zweiten Vollgeschoß wird der Kniestock auf 40cm begrenzt (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte).
Dachform: gleichschenklige Satteldächer, bei an Wohngebäuden angebaute Reihengaragen sind Putzdächer auszuführen.
Neigung: 25 - 35 Grad, bei Putzdächern 15 - 25 Grad
Bedachung: harte, rote Pfannendeckung
negative Dachgauben und Einschnitte sind unzulässig
Die Proportionen und Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.
Empfehlung: für Fassaden werden nur helle, einfache Putzflächen (ohne Sockelabsatz), sowie Holzfenster mit Sprosseneinteilung vorgeschlagen.

7. Natur- und Umweltschutz
Im Baugebiet sind folgende schalltechnische Orientierungswerte einzuhalten:
Tage 55dB (A), nachts 45/40dB (A).
Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der erste für Verkehrslärm, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie Geräusche aus vergleichbaren öffentlichen Betrieben.
Hinweis: Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
Auf die Minimierung befestigter Flächen, sicherungsfähiger Parkplatzbefestigungen und Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
Aufgrund der Lage des Wohngebietes sind landwirtschaftliche Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen.

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 (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. S. 133) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

VERFAHRENSABLAUF:
Der Gemeinderat Burgkirchen a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 17.03.1992 die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Hirten beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Burgkirchen a.d.Alz, den 22.04.1992
Siegel
Obermaier
1. Bürgermeister

b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB. Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 04.05.1992 bis 05.06.1992. Zudem bestand am 26.05.1992 um 17⁰⁰ Uhr im Gasthaus Röckenwagner für Bürger die Gelegenheit Bedenken und Anregungen zu äußern. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.

Burgkirchen a.d.Alz, den 27.04.1992
Siegel
Obermaier
1. Bürgermeister

c) Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.06.1992 den Feststellungs- und Auslegungsbeschuß gefaßt.
Burgkirchen a.d.Alz, den 24.06.1992
Siegel
Obermaier
1. Bürgermeister

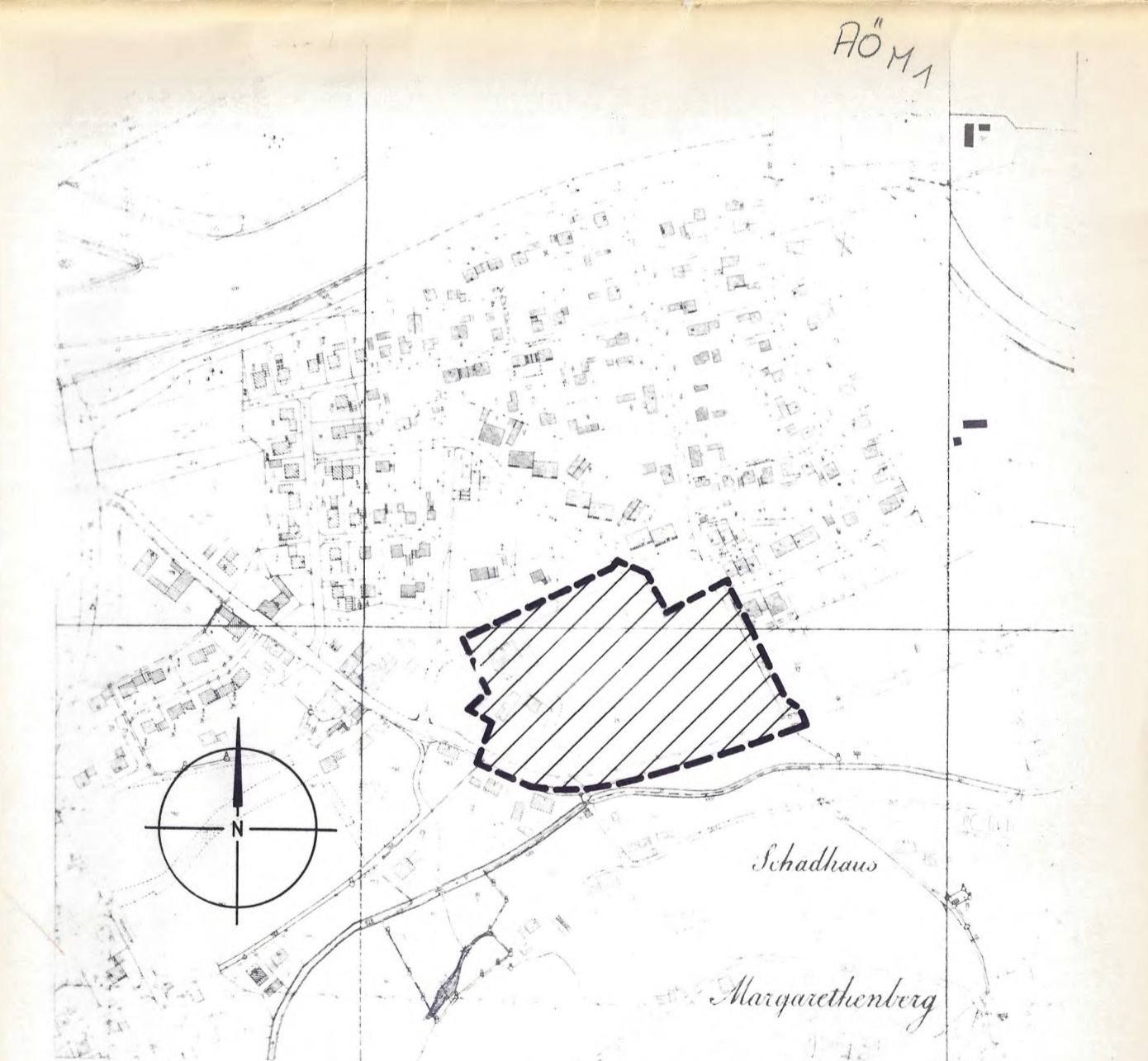
d) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.1992 bis 21.08.1992 im Rathaus, Zimmer 10, öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 10.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Burgkirchen a.d.Alz, den 10.07.1992
Siegel
Obermaier
1. Bürgermeister

e) Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Burgkirchen a.d.Alz, den 11.12.1992
Siegel
Obermaier
1. Bürgermeister

f) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Altötting mit Schreiben vom 27.01.1993 gemäß § 11 BauGB i.V. 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 11.03.1993 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

g) Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 22.03.1993 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 22.03.1993
Siegel
Obermaier
1. Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000
EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 601 - Planzentrale

BEBAUUNGSPLAN NR. 17
12. ÄNDERUNG
"HIRTEN, BEIM KINDERGARTEN"
M. 1 : 1000
ENTWURFSVERFASSER:
GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D. ALZ
DEN 23.06.1992 Wl. Adam
GEÄNDERT: 08.12.1992 Wl. Adam

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 17 - Hirten, beim Kindergarten

(12. Änderung)

1. Anlaß der Planung, Planungsziel

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.03.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 für den o.g. Bereich im förmlichen Verfahren zu ändern (12. Änderung). Der bestehende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1973. Die Erweiterung des Kindergartens ist erforderlich, weiter bestehen Bauabsichten der Eigentümer!

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Bauabsichten in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzufügen und eine Bebauung nach heutigen Vorstellungen und Standards zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft folgende Grundstücke:

Fl.-Nrn. 14/2, 25/5, 25/10, 25/1, 27, 25, 21/2 T, 4 T und 32 T
Gemarkung Gufflham.

Er umfaßt das Gebiet zwischen Pilgram-, Kreuz- und Wehrstraße.

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. Die unbebaute Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Gebäudebestand ist ein Anwesen, sowie der 1983 erstellte (zweigruppige) Kindergarten.

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

3. Bebauung

Entlang der Kreuz- und Wehrstraße sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Übereckstellung der Baukörper wird eine, der Straße abgewendete Hofanlage erreicht.

Entlang der Pilgramstraße, sowie an den beiden Stichstraßen sind in gruppierter Form Einzel- und Doppelhäuser angeordnet.

6. Statistik, Kosten und Verwirklichung

Bauland, Größe:	3,0 ha
Erschließung, neu zu erstellende Straßenlängen:	150 m
Garagen und Stellplätze	ca. 150 Stück
Wohneinheiten:	ca. 100
Einwohner:	ca. 250

Die Gesamterschließungskosten werden auf ca. 900.000,-- DM geschätzt.

Der Verwirklichungszeitraum wird auf 5 Jahre angesetzt.

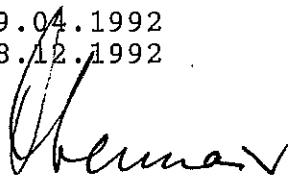
Aufgrund ihrer Finanzlage kann die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz die o.g. Kosten aufbringen.

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

aufgestellt, Burgkirchen a.d.Alz, den 09.04.1992
geändert und ergänzt den 08.12.1992

i.A.


Adam


Robert Obermaier
1. Bürgermeister