



NACHRICHTLICHER HINWEIS:
OBAG, 20kV-Erdkabel verläuft
an östlichen alten bestehenden
Straßenrand !!

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschosflächenzahl
- I** Erdgeschoß (Dachgeschoßnutzung zulässig)
- II** Anzahl der Voll-Geschoße (als Höchstgrenze)
- O** offene Bauweise
- E** Einzelhaus
- D** Doppelhaus
- Ga** Garage
- St** Stellplatz
- Gehweg
Grünstreifen / Parkstreifen (mit Baumallee)
- Fahrbahn - (Zone 30km/h)
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- neue Bäume - Pflanzgebot
- Eingrünung - Siedlungsrand ca. 2m breit
mit Sträuchern gemäß Pflanzliste.
- Vorgartenfläche nicht eingefriedet (privat)
- Satteldach, Firstrichtung nicht zwingend

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- OBAG, 20kV-Freileitung mit beidseitiger
8m Sicherheitszone
- Hausnummer
- Transformatorstation
- ein- bis zweigeschossige
Bebauung
- zwei
Vollgeschoße
- Erdgeschoß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1. ART UND MASS DER NUTZUNG:**
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt. Die Nutzungszahlen dürfen höchstens betragen:
GRZ: 0,3
GFZ: 0,6 bzw. 0,3
- 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNGEN DER BAUANLAGEN:**
Es wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind dabei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Die Gebäudestellung wird durch die Firstrichtung angegeben. Eine Drehung der Gebäudestellung um 90 Grad ist möglich, sofern die Baugrenzen eingehalten werden.
- 3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN:**
Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage zu errichten. Vor den Garagen sind befestigte Stellplätze mit mindestens 5,0m Länge anzuordnen. Diese Stellplätze dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN:**
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. 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 5. FREILÄCHENGESTALTUNG - GRÜNLÄCHEN:**
Je 300 m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück ist ein Großbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die ausgewiesenen Vorgärten zwischen Straßenraum und Gebäudedeckungen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- PFLANZLISTE:**
Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:
A. Bäume (mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm)

1. Ordnung	Buche Stieleiche Spitzahorn Esche Winterlinde Sommerlinde Bergulme Rothkastanie	Fagus sylvatica Quercus robur Acer platanoides Fraxinus excelsior Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra Aesculus hippocastanum
2. Ordnung	Hainbuche Feldahorn Eberesche Birke Mehlbearbe Rothorn	Carpinus betulus Acer campestre Sorbus aucuparia Betula verrucosa Sorbus aria Crataegus monogyna sowie Obstgehölze aller Art als Hochstämme.
- B. Sträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Größe 80/100 cm)

Heckenrose Helandier Kornelkirsche Wildrose Haselnuß Hedera helix Pfeifenstrauch Goldlöckchen Flieder Weigelie Maiblumenstrauch Kölnwäzle Spiräenarten Weißdorn Schwarzdorn Pfeifenröhren Purpur - Weide Aschweide Traubenkirsche Hartnagel	Rosa canina Sambucus nigra racemosa Cornus mas Rosa rugosa und canina Corylus avellana Lonicera xylosteum Philadelphus coronarius Forsythia intermedia Syringa vulgaris Weigelie Deutzia gracilis Kalkwäzle anabils Spiräen Crataegus monogyna Prunus spinosa Eucornus europaeus Salix purpurea Salix caprea Prunus padus Cornus sanguinea
--	---
- UNZULÄSSIG SIND:**
Alle Hängeformen, säulenartig wachsende und exotische Gehölze, sowie alle buntblühenden 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 gemäß Festsetzung zulässig. Höhe der Grundstückseinfriedung max. 1,0 m ab Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Bei Holzzaun und Maschendrahtzaun sind Sockel zu vermeiden.
- 6. BAUGESTALTUNG:**
Die Firstrichtungen sind wie im Plan dargestellt, parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. Die Gebäude sind als klare, ruhige, eckige und symmetrische Baukörper auszubilden. Sockelhöhe maximal 0,8 m über Straßenoberkante. (Hinweis: Grundwasserstand bei ca. 2,5 m unter Gelände, eine wasserdichte Wanne für das Kellergeschoß wird empfohlen !!)
Bei zweigeschossiger Bebauung (II) ist über dem Erdgeschoß mindestens ein Kniestock von 1,20 m vorgeschrieben.
Ab dem zweiten Vollgeschoß (III) wird der Kniestock auf 40cm begrenzt. (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte)
Bei I ist ein Kniestock mit max. 1,20m zulässig.
Dachform: gleichschenklige Satteldächer
Neigung: 25 - 35 Grad
Bedachung: harte, rote Pfannendeckung, negative Dachneigungen 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:
tags 55 dB (A), nachts 45/40 dB (A)

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der erste für Verkehrslärm, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie Geräusche aus vergleichbaren öffentlichen Betrieben.
Auf die Minimierung befestigter Flächen, sicherungsfähiger Parkplatzbefestigungen und Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
Aufgrund der Lage des Wohngebietes sind landwirtschaftliche Geruchsbelastungen nicht auszuschließen.

Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten"

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz ändert aufgrund des § 13 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. I S.133) diesen Bebauungsplan.

17. Änderung, Bereich Schäferstraße
SATZUNG
vereinfachte Änderung

VERFAHRENSABLAUF:

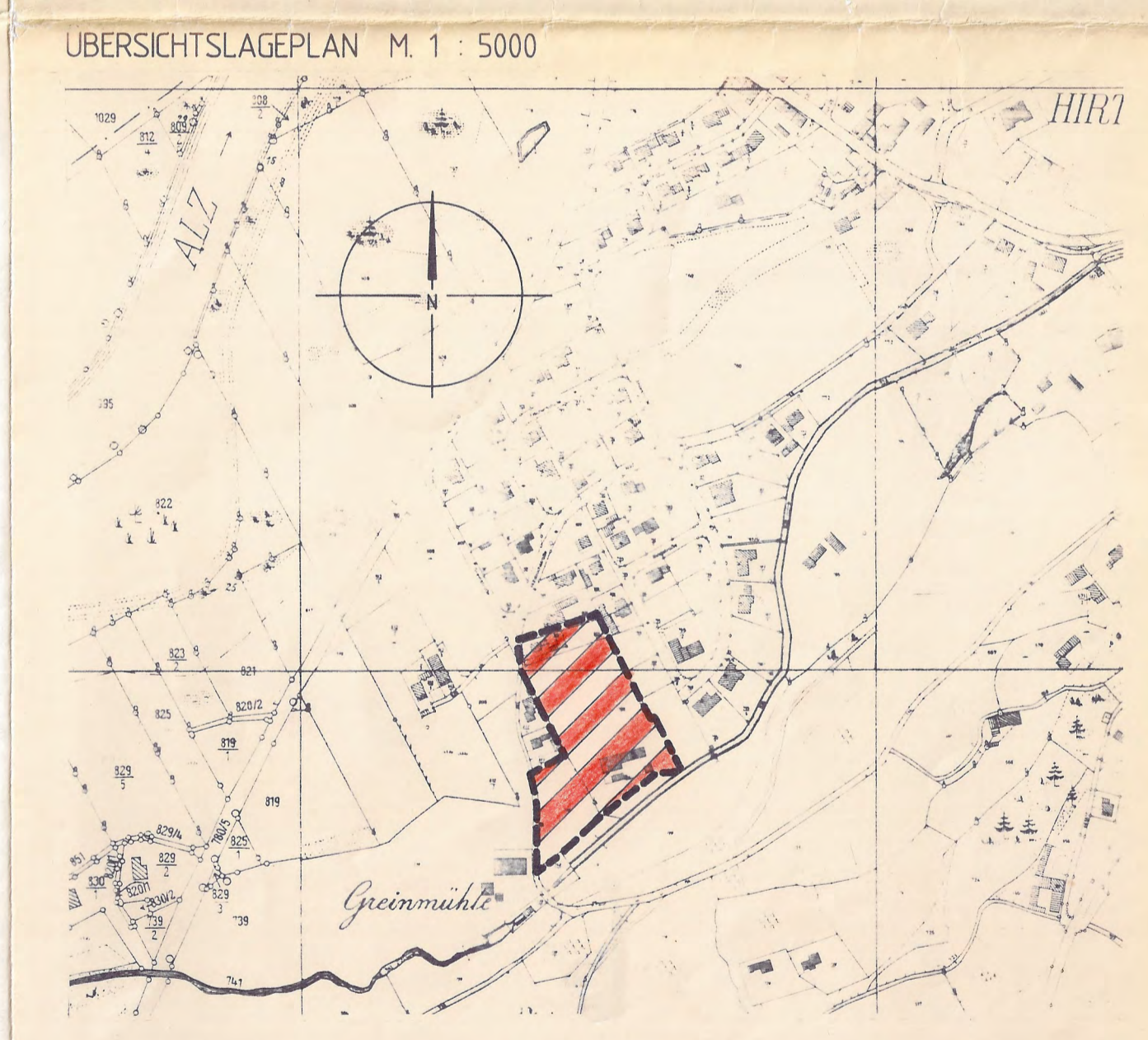
- a) Der Gemeinderat Burgkirchen a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 08.03.1994 die 17. Änderung, Bereich Schäferstraße des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hirten" beschlossen.
- b) Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.1994 um Stellungnahme gebeten.
- c) Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- d) Die Durchführung des Vorhabens wurde dem Landratsamt Altötting mit Schreiben vom 20.07.1994 angezeigt. Das Landratsamt Altötting hat mit Schreiben vom 08.08.1994 mitgeteilt, daß das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der Bebauungsplan wurde am 01.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, den 14.06.1994

Obermaier
1.Bürgermeister

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, den 12.09.1994

Obermaier
1.Bürgermeister



GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ
BEBAUUNGSPLAN NR.17 "HIRTEN"
17. ÄNDERUNG
BEREICH SCHÄFERSTRASSE

M. 1 : 1000
ENTWURFSVERFASSER:
GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D.ALZ
DEN 08.03.1994. W.
ERGÄNZT : 14.06.1994

Adam

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 17 Hirten, 17. Änderung Bereich Schäferstraße

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.03.1994 beschlossen, den Bauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern. Die Grundzüge des bestehenden Bauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden vorab an der Planung beteiligt.

Der Planungsbereich ist bisher schon im Flächennutzungsplan und im Bauungsplan Nr. 17 für Hirten als Wohnbauland ausgewiesen. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Gründe für die Bauungsplanänderung sind neben Planungs- und Bauwünschen der Grundstückseigentümer den aus dem Jahre 1974 stammenden Bauungsplan auf heutigen Standard für Erschließung und Bebauung zu bringen.

Es wird weiterhin offene Bauweise als Einzel- bzw. im inneren Bereich auch als Doppelhäuser zugelassen. Die Höhenentwicklung wurde im Innenbereich auf max. zwei Geschosse beschränkt, während im Randbereich eingeschossige Bebauung mit Dachnutzung vorgesehen ist.

Die Erschließungstrassen wurden beibehalten, wobei verminderte Fahrbahnbreiten mit Parkgrünstreifen mit Baumallee ausgewiesen wurden.

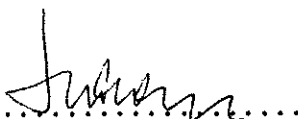
Grundstücke, Vorgärten und insbesondere der Siedlungsrand wurden mit einer ausreichenden Bepflanzung und Eingrünung festgelegt.


Die Versorgung des Gebietes ist gesichert, und wird bei Verwirklichung der jeweiligen Erschließungsanlage nur erweitert.

Bei der Baugebietsgröße handelt es sich um ein Gebiet von 1,3 ha, ca. 220 m Erschließungsstraßen. Es handelt sich um 15 Gebäude mit mind. 15 Wohneinheiten, ausreichend Garagen und Stellplätze sind vorgesehen. Die Gesamterschließungskosten werden auf ca. 400.000 DM geschätzt. Der Verwirklichungszeitraum wird auf 5 Jahre angesetzt, aufgrund der Finanzlänge kann die Gemeinde die o.g. Kosten aufbringen. Auf die Kostenbeteiligung der Anlieger gemäß dem gemeindlichen Satzungen wird hingewiesen.

Die kommunale Infrastruktur bezügl. Kindergarten, Kinderspielplätze, Grundschule, Sportanlagen und Friedhof ist im Ortsteil Hirten auch für dieses Baugebiet ausreichend vorhanden.

aufgestellt, Burgkirchen, den 08.03.1994


.....
Adam
Bauamtsleiter


.....
Robert Obermaier
1. Bürgermeister