

Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S.585), Art. 97 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S.251), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. S. 133) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

18. Änderung "Fischerwiese"

Verfahrensablauf:

1. Der Gemeinderat Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung vom 18.02.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde abgesehen, da sich nach § 3 Abs.1 Ziffer 2 BauGB die Änderung nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.
3. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 18.02.1997 den Feststellungs- (Auslegungs-) Beschluss getroffen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.1997 bis 21.07.1997 in der Gemeinde öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.08.1997 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Altötting mit Schreiben vom 11.08.1997 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 02.10.1997 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
7. Der ordnungsgemäße Abschluss des Anzeigeverfahrens wurde am 15.10.1997 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.

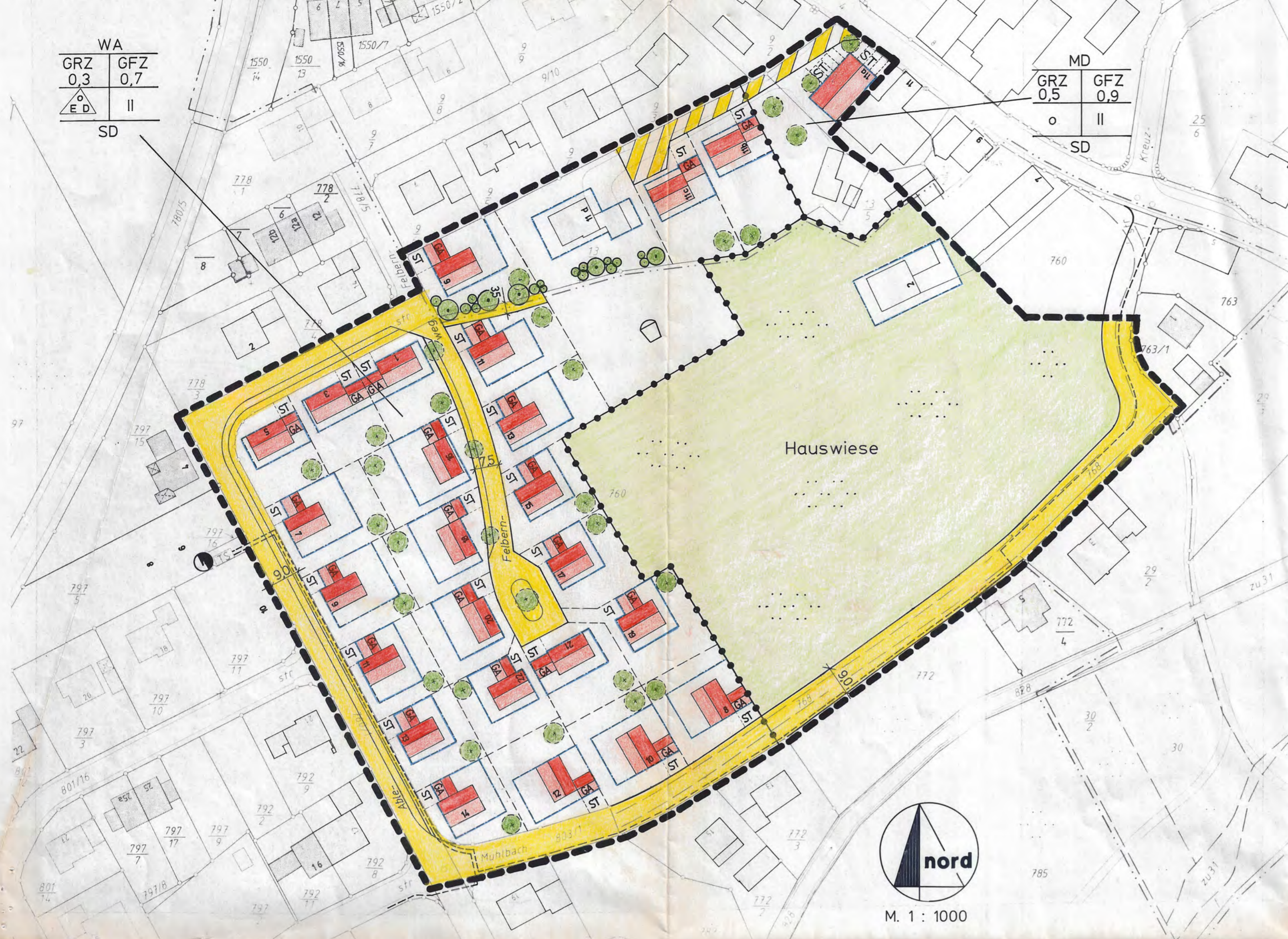


Burgkirchen a.d. Alz, den 28.10.1997

[Signature]
Rapp
1. Bürgermeister

WA	GRZ	GFZ
	0,3	0,7
SD	II	

MD	GRZ	GFZ
	0,5	0,9
SD	o	II



FESTSETZUNGEN

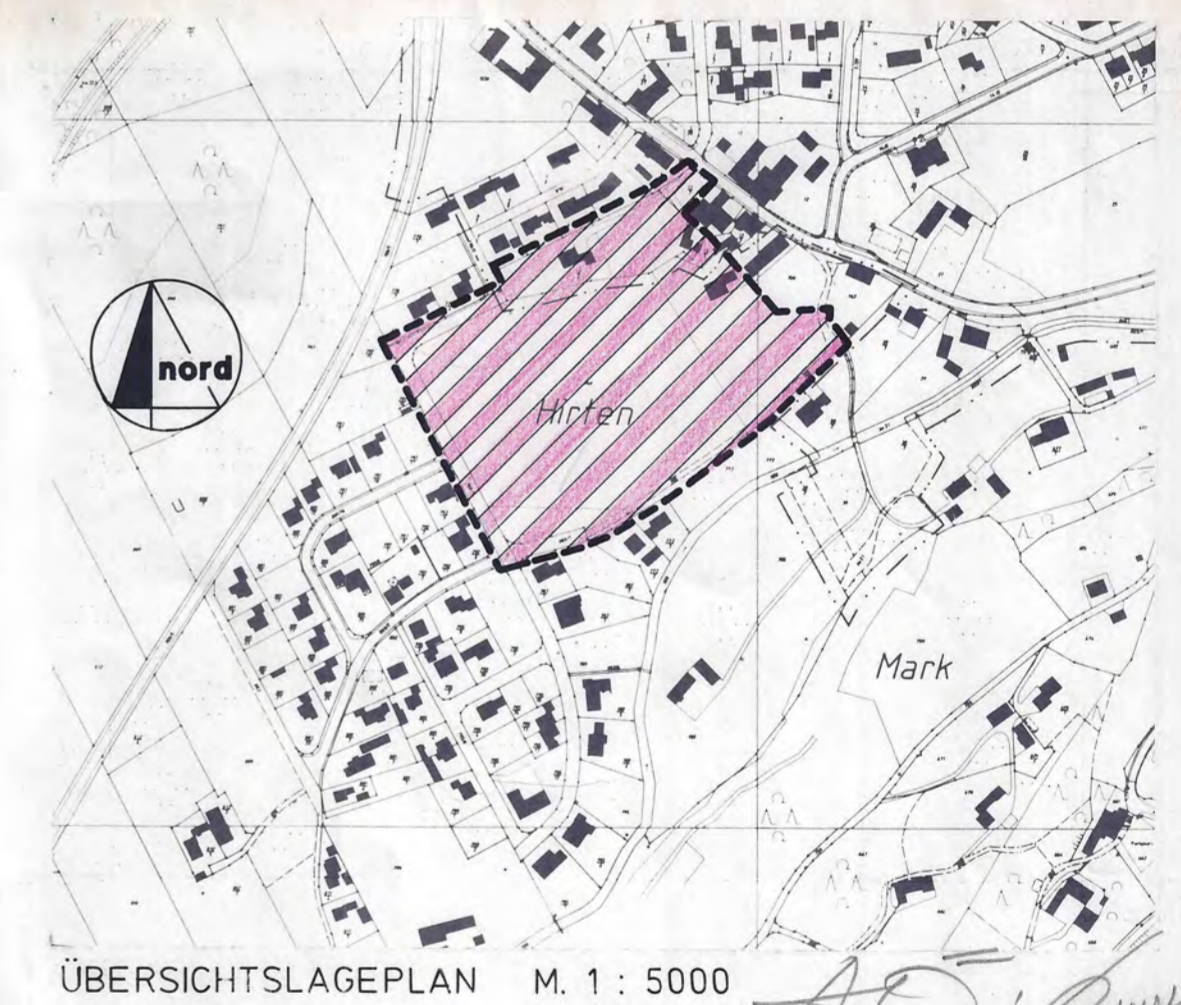
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- Fläche für die Landwirtschaft
- Nutzungsgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschoße, als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- E Einzelhäuser, max. 2 WE
- D Doppelhäuser, max. 1 WE je Haushälfte
- Baugrenze ± überbaubare Fläche
Bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche sind unabhängig vom Verlauf der Baugrenze die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze gem. Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten!
- GA Garagen, min. 1 Garage je Wohneinheit
- ST Stellplätze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Privatweg
- öffentlicher Kinderspielfeld
- zu pflanzender Laubbaum
- zu erhaltende Bäume und Strauchbestand
- SD Satteldach, symetrisch, Neigung 25°- 35°, Deckung naturrote Ziegel bzw. Dachsteine, Dachgaupen zulässig, Dacheinschnitte unzulässig.
- vorgeschlagene Firstrichtung, kann um 90° gedreht werden, muß jedoch immer parallel zur Gebäudelängsseite geführt werden.
- Sockelhöhe (FOK EG) 0,8m über Ok Straße
Kniestockhöhe über 1. OG max. 0,4m (Ok Rohdecke bis Ok Fußpfette)

Einriedungen zur Straße hin dürfen nur max.1,0m hoch sein und aus Maschendraht (hinterpflanzt), Holzplatten oder verputztem Mauerwerk bestehen!

HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehendes Gebäude
- Hausnummer
- zur Beachtung!! Grundwasserstand nur ca. 2,5 m unter Gelände!
- Transformatorstation, OBAG
- 20 kV Erdkabel, OBAG

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß infolge der landwirtschaftlichen Nutzung des angrenzenden Grundstücks mit Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen zu rechnen ist. Diese Immissionen sind ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, nach Feierabend oder während der Nacht in Kauf zu nehmen.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ
BEBAUUNGSPLAN NR.17 "HIRTEN"
18.ÄNDERUNG "FISCHERWIESE"
M. 1 : 1000

ENTWURFSVERFASSER:
GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D.ALZ
DEN 18.02.1997 WI.

[Signature]
Adam



Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten", 18. Änderung Baugebiet "Fischerwiese"

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.02.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten" für den Bereich "Fischerwiese" im förmlichen Verfahren zu ändern und im Sinne des § 30 BauGB neu aufzustellen (18. Änderung).

Zugleich wurde der vom Gemeindebauamt bearbeitete Planungsentwurf einschl. Festsetzungen und Begründung gebilligt. Die vorgezogenen Beteiligungen konnten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entfallen, da sich die Änderung nur unwesentlich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet weitgehend als Allgemeines Wohngebiet, an der Pilgramstraße ein kleiner Teil als Dorfgebiet ausgewiesen. Weiterhin ist das Planungsgebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten" vom Jahr 1974 und ein kleiner Teil in der 7. Änderung "Ortsmitte Hirten" vom Jahr 1987 enthalten. Der größte Teil der Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

In Hirten sind noch weitere Wohngebiete ausgewiesen, die noch nicht bebaut sind. Bauland ist trotz dieser geringen Reduzierung genügend vorhanden. Eine alternative Ausweisung von Wohnbauland in den Außenbereich ist deshalb als Ersatz weder vorgesehen noch notwendig.

Die Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplan hat folgende Gründe:

1. Zum einen soll den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden, nachdem das damals ausgewiesene Bauland weit über 20 Jahr lang nicht zur Bebauung freigegeben wurde.
2. Zum Anderen soll ein Teil der ausgewiesenen Fläche nach heutigen ortsplannerischen Vorstellungen kurz- bis mittelfristig verwirklicht werden.

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden vorab über die Planung informiert.

Die umgrenzenden Straßen im Norden, Westen und Süden sind vorhanden und weitgehend ausgebaut. Die Verkehrserschließung im inneren des Baugebietes soll zukünftig durch Stichstraßen erfolgen. Die Grundstücke der Fl.-Nr. 13/4 werden weitgehend durch einen Privatweg erschlossen.

Die Bebauung erfolgt mit freistehenden, max. 2geschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Auf Fl.-Nr. 13/2 an der Pilgramstraße ist Geschäfts- und Mehrfamilienwohnnutzung vorgesehen. In der Mitte des Baugebietes ist anstelle des bisherigen Standortes (auf Fl.-Nr. 797/5) ein ausreichend großer Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Restfläche des Geltungsbereiches ist gemäß den tatsächlichen Verhältnissen als Fläche für die Landwirtschaft (Hauswiese) festgelegt.

Die spätere Erweiterung der Wohnbaunutzung ist möglich, eine entsprechende Aufteilung und Einpassung wurde bereits ortsplannerisch untersucht.

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

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Größe von 4,2 ha, davon sind Bauland 2,6 ha, landwirtschaftliche Nutzfläche 1,6 ha.

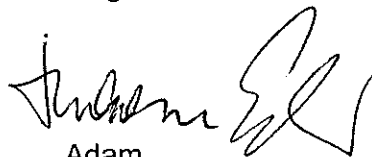
Im Baugebiet sind 26 Gebäude mit ca. 40 Wohneinheiten einschl. der notwendigen Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Die Gesamterschließungskosten werden auf 330.000,-- DM geschätzt.
Der Verwirklichungszeitraum wird auf 5 Jahre geschätzt.

Aufgrund der Finanzlage kann die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz die o.g. Kosten aufbringen. Auf die Kostenbeteiligung der Anlieger gemäß den gemeindlichen Satzungen wird hingewiesen.

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

aufgestellt:



Adam
Bauamtsleiter



Josef Rapp
1. Bürgermeister