



- ### Zeichenerklärung für Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Erdgeschoss
  - zulässig zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Satteldach, Firstrichtung nicht zwingend
  - Garage
  - Stellplatz
  - neue Bäume - Pflanzgebot
  - private Vorgartenfläche, nicht eingefriedet
  - Eingrünung am Siedlungsrand, ca. 2m breit mit Sträuchern nach Pflanzliste.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ### Zeichenerklärung für Hinweise
- vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Hausnummer
  - Transformatorstation
  - Bepflanzungsvorschlag für Hang zum Walder Mühlbach. (Außerhalb des Geltungsbereiches)

- ### Textliche Festsetzungen
1. WA ( allgemeines Wohngebiet ) nach § 4 BauNVO
  2. GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
  3. Wandhöhe - Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen darf die Wandhöhe nicht mehr als 6,3 m 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. 0,4 m zulässig. ( Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette )
  4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist II
  5. Dachneigung 25° - 35°, Dach - harte rote Pfannendeckung. Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Diese dürfen eine Breite von max. 1,5 m nicht überschreiten, ( Außenmaß ).
  6. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 Bay.BO sind unabhängig von den Baugrenzen einzuhalten.
  7. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit ist eine Garage zu errichten.
  8. Bei Parzelle Greinstr. 17 ist im Bauantrag der Lärmschutz zum Walder Mühlbach nachzuweisen. Dieses kann durch Lärmschutz am Gebäude ( Lärmschutzfenster ), durch einen Lärmschutzwall oder entsprechende Anpassung der Gebäudehöhe erfolgen.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.17 "Hirten" und der 17. Änderung "Bereich Schäferstraße" weiter !

### Verfahrensablauf

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 14.10.2003 die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hirten" für den Bereich "Auhäusweg" 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 07.11.2003 bis 24.11.2003 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 07.11.2003 bis 24.11.2003 durchgeführt.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2003 die 21. Bebauungsplanänderung "Auhäusweg" als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, den 10.12.2003

Josef Rapp  
1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 21. Bebauungsplanänderung "Bereich Auhäusweg am 11.12.2003 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, den 10.12.2003

Josef Rapp  
1. Bürgermeister



## GEMEINDE BURGGIRCHEN A.D.ALZ BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "HIRTEN"

### 21. ÄNDERUNG BEREICH AUHÄUSLWEG

M. 1 : 1000

ENTWURFSVERFASSER:

GEMEINDEBAUAMT BURGGIRCHEN A.D.ALZ  
DEN 03.11.2003 WI.  
GEÄNDERT: 09.12.2003 WI.

C. SCHWUNCK, BAUAMTSLEITER

## Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

### Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“, 21. Änderung „Bereich Auhäuslweg“

#### **Begründung:**

##### 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Hirten weist Wohngebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss aus. Ein Anwesen ist Bestand und weist zwei Vollgeschosse aus. Ein Bauwerber möchte ebenfalls ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen errichten. Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung ist es deshalb sinnvoll eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

##### 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im südwestlichen Teil des Ortes Hirten. Das Änderungsgebiet wird

- im Norden vom Auhäuslweg
- Im Osten vom Anwesen Ablestr. 27
- im Süden vom Walder Mühlbach
- im Westen von der Greinstraße

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 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan Hirten und der 17. Änderung für den „Bereich Schäferstraße“. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet sind nicht zu erwarten.

##### 4. Städtebauliches Konzept

Die betroffenen Parzellen sind im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ bereits als Wohnbaugrundstücke enthalten. Statt Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss sollen jetzt Gebäude mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen werden. Die Parzellen fügen sich in die umgebende Bebauung ein, da nördlich des Auhäuslweg an der Schäferstraße und Greinstraße bereits zweigeschossige Wohngebäude ausgewiesen sind. Beim Gebäude Auhäuslweg 1 als östlichen Abschluss des Änderungsgebietes bleibt die Festsetzung E+D erhalten. Damit wird eine Benachteiligung der anschließenden Wohngebäude hinsichtlich der Gebäudehöhe ausgeschlossen.

##### 5. Erschließung

Die Zufahrt zu den Parzellen erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“ teilweise vorhandene und vorgesehene Erschließungsstraße Auhäuslweg.

## 6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ gelten auch für diese Änderung. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Fragen nach Ziffer 3 des Leitfadens des Umweltministeriums von 1999 können alle mit „Ja“ beantwortet werden.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet, das Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,3, die Fläche wird jetzt als normale Wiese bewirtschaftet (Liste 1 a), kein Schutzgebiet, keine gesetzlich geschützten Biotope, keine Waldflächen, geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung sind in den Festsetzungen enthalten, ebenso zur Begrenzung der Versiegelung. Es besteht ein ausreichender Abstand zum Grundwasser, Quellen werden nicht berührt, eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die Bodenverhältnisse sichergestellt. Die Frischluftschneise zwischen der geplanten Bebauung und dem südlich gelegenen Wald wird nicht zusätzlich eingengt. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet an, exponierte Landschaftsteile werden nicht berührt. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung entlang des Walder Mühlbaches vorgesehen.

Damit brauchen Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsgebietes nicht ausgewiesen werden. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes.

## 7. Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.on.

Die Versorgung 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. 5.500 m<sup>2</sup>
- überbaubare Fläche ca. 1.600 m<sup>2</sup>
- Wegeflächen ca. 0 m<sup>2</sup>
- Grünflächen ca. 3.900 m<sup>2</sup>
- 8 Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Haus.

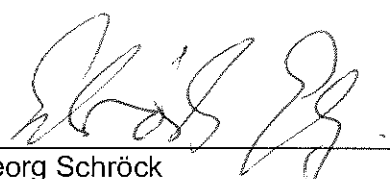
## 10. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 03.11.2003



Josef Rapp  
1. Bürgermeister

  
Georg Schröck  
Bauverwaltung