









Zeichnerische Festsetzungen:

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Baugrenze
-  Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
- WA** allgemeines Wohngebiet
- O** offene Bauweise
- SD 25° - 35°** Wohnhaus Satteldach mit 25° - 35° Dachneigung
-  Wohnhaus zwei Vollgeschosse zwingend
- I** eingeschossiger Anbau
- GA** Garage
- ST** Stellplatz
-  Bereich für Ausgleichsfläche Streuobstwiese
-  zu pflanzende Bäume

Zeichnerische Hinweise:

-  Überschwemmungsgebiet HQ 100
-  Trafostation

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis Altötting
Az. 6102-2/1

06.06.2017

**Satzung
über die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“
„Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße“**

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz am 24.01.2017 beschlossen, die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 28. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nr. 797/5 der Gemarkung Neukirchen a.d. Alz in der Ablestraße.

§ 2 – Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

1. Art der baulichen Nutzung
Anstatt des Spielplatzes auf Fl.-Nr. 797/5 wird eine Wohnbebauung zugelassen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Baugrenzen
werden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

2.2 Erdgeschossige Anbauten und Garagen
können mit Flachdach Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 15° oder Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 30° errichtet werden.

Der First von Pultdächern ist an der südlichen Gebäudeseite auszurichten; bei erdgeschossigen Anbauten kann der First auch am Wohngebäude errichtet werden.

Die Giebelseite von Garagen mit Satteldächern ist zur Straße hin auszurichten.

Für Garagen und erdgeschossige Anbauten wird eine maximale Wandhöhe von 3 Metern ab Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

3. Ausgleichsfläche:
Als Ausgleichsfläche wird die aus der Planzeichnung ersichtliche Fläche im westlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt. Dort ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit bewährten standortgerechten Obstsorten (Hochstämme/ Stammumfang in 1 Meter Höhe mindestens 12 – 14 cm) gemäß untenstehender Artenverwendungsliste) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche hat ohne Einsatz von mineralischen und organischem Dünger und Pestiziden zu erfolgen. Die Fläche ist ab 15. Juni zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine Mulchmäh ist nicht zulässig. Bei Bedarf ist eine dritte Mäh im Jahr der Aushagerung der Fläche möglich.

- Artenverwendungsliste (beispielhafte Auswahl)
- Apfel: Berner Rosenapfel, Jakob Fischer, Boskop, Winterambur, Landsberger Renette
 - Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Philippsbirne
 - Zwetschge: Hauszwetschge Anna Späth Wangenheimer Frühzwetschge
 - Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders ‚Späte, Dänissens Gelbe Knorpelkirsche

4. Sonstige Festsetzungen
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter.

§ 3 – Hinweise zur Bebauungsplanänderung

1. Garagenstellplatzsatzung
Die Garagenstellplatzsatzung der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz ist einzuhalten.

2. Niederschlagswasser
Nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz vom 16.11.2012 (EWS) dürfen Niederschlagswässer nur in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß möglich ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist eine Versicherung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei möglich, wenn sie flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet wird.

3. Grundwasser/Hochwasser
Im Nordwesten des Satzungsgebietes liegt ein Grundwasserpegel des Wasserwirtschaftsamtes. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Im Plangebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Dementsprechend wird bei Bau von Kellern empfohlen, Bauarbeiten in gesichert wasserundurchlässiger Bauweise durchzuführen.

Der östliche Teilbereich des Änderungsgebietes liegt im ermittelten Überschwemmungsbereich eines HQ100-Hochwassers. In diesem Bereich gelten die Schutzvorschriften des WHG (Wasserhaushaltsgesetzes) für festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Außerdem liegt das gesamte Plangebiet im Bereich HQextrem-Hochwassers. Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

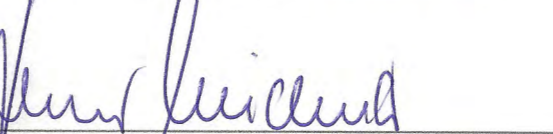
4. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

5. Denkmalschutz
Bei Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.


6. Staatsstraße 2356
Das Änderungsgebiet der Satzung grenzt unmittelbar an die Staatsstraße 2356. Bepflanzungen und die Errichtung von Einfriedungen oder Lärm- bzw. Sichtschutzelementen in diesem Bereich sind mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein abzustimmen. Bei allen Pflanz- und Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Sicht auf den bestehenden Vorwegweiser an der Staatsstraße jederzeit und auf Dauer gewährleistet ist.

Der bebaubare Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung liegt innerhalb eines Immissionsortes des Lärmpegelbereichs III (DIN 4109). Dementsprechend sind im Einzelbauvorhaben geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen (aktiver Schallschutz durch Errichtung einer Lärmschutzwand und passiver Schallschutz durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume an der zur Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite bzw. der Ausstattung schutzbedürftiger Räume, die in Richtung der Staatsstraße angeordnet sind, mit einer Lüftungsanlage, die eine zur Fensterlüftung unabhängige Frischluftversorgung gewährleistet). Die Schalldämmmaße R'W der Bauteile (Fenster, Wände, etc.) sind entsprechend dem maßgebenden Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (aktuelle Fassung) anzupassen.

Burgkirchen a.d. Alz, 10. JULI 2017

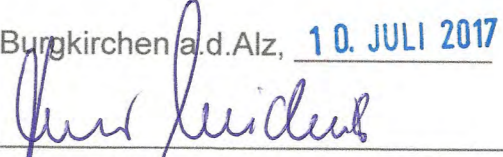

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

10. JULI 2017


Klaus Huber
Bauverwaltung

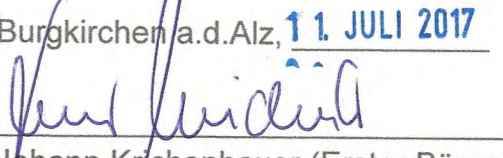
Verfahrensablauf:

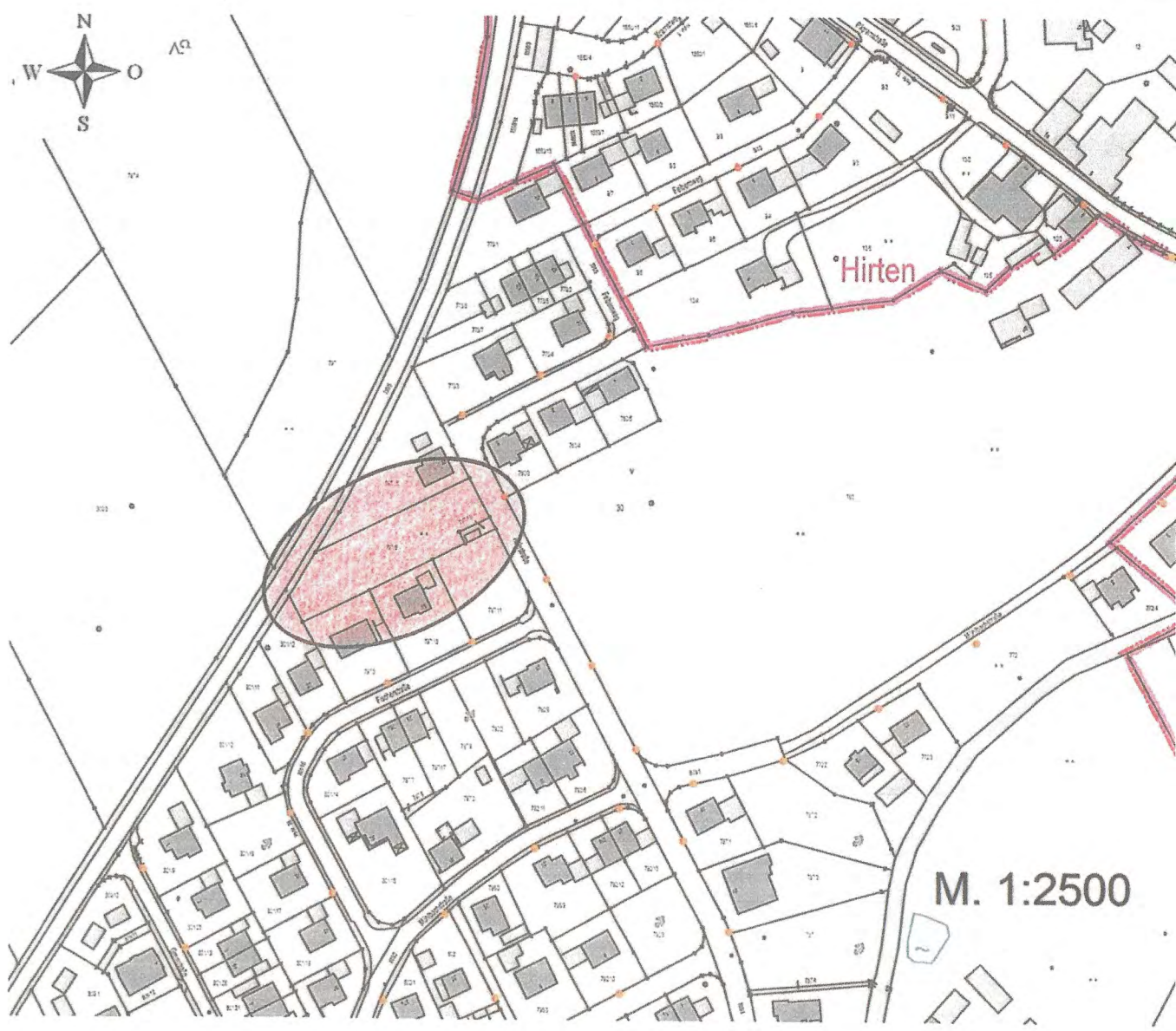
1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße“ gefasst und den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss und die Billigung des Entwurfes wurden am 26.01.2017 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 02.02.2017 bis 06.03.2017 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2017 bis 06.03.2017 durchgeführt. Die Auslegung ist am 26.01.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2017 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße“ gebilligt.
5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 20.04.2017 bis 22.05.2017 durchgeführt.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2017 bis 22.05.2017 durchgeführt. Die Auslegung ist am 13.04.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
7. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2017 die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße“ in der Fassung vom 06.06.2017 als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 10. JULI 2017

Johann Krichenbauer (Erster Bürgermeister)



8. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße“ am 11. JULI 2017 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, 11. JULI 2017

Johann Krichenbauer (Erster Bürgermeister)



Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten"

28. Änderung

"Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße"

M. 1 : 1000

Bauamt Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
den 06.06.2017

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“, 28. Änderung „Fl.-Nr. 797/5 Ablestraße“

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der geänderten Ortsplanung mit Planung eines Spielplatzes im Felbernweg (18. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerwiese“) soll das bisherige Spielplatzgrundstück aufgegeben und für eine Wohnbebauung freigegeben werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“. Es wird

- im Norden von der Wohnbebauung Ablestraße 8a
- im Osten von der Ablestraße
- im Süden von der Wohnbebauung an der Fischerstraße
- im Westen von der Staatstraße 2356

umgrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für diese Bebauungsplanänderung muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht geändert wird. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Änderung dieses Teilbereiches im vereinfachten Verfahren gerechtfertigt, da Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden.

Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraße Ablestraße nicht geändert werden muss. Durch die Lage des Grundstückes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung soll der bisher im Bebauungsplan festgesetzte geplante aber noch nicht errichtete Spielplatz aufgegeben werden, da in der Nähe (im Bereich der

18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „Fischerwiese“ in ca. 120 m Entfernung) ein gemeindlicher Spielplatz errichtet werden soll. Dieser liegt zentraler als das bisherige Spielplatzgrundstück.

Anstatt des Spielplatzes soll in Anlehnung an die bestehende und geplante Bebauung in der Nachbarschaft eine 2-geschossige Wohnbebauung zugelassen werden.

Neu aufgenommen werden ebenso Hinweise zu den bestehenden Satzungen zur Entwässerung und zur Regelung der Stellplatzpflicht. Der Hinweis auf die anderen auch im gültigen Bebauungsplanbereich bestehenden Satzungen dient der Klarheit des Bebauungsplanes.

Durch die Änderung bleibt der Charakter des bestehenden Wohngebietes bzw. des bestehenden Bebauungsplangebietes gewährleistet. Das Wohnbaugrundstück fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

5. Erschließung

Das Wohnbaugrundstück wird durch die Ablestraße erschlossen.

6. Grünordnung/naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben insofern bestehen, soweit durch die jetzige Bebauungsplanänderung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Das Änderungsgebiet, das im Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“ als Spielplatz festgesetzt ist, hat eine Gesamtfläche von 1.653 m². Hiervon entfallen 30 m² auf den Straßenrandbereich, auf dem ein Vorwegweiser des Staatlichen Bauamtes Traunstein aufgestellt ist. Das Grundstück ist ein Wiesengrundstück, das als intensiv bewirtschaftete Wiese verpachtet ist. Als solche ist sie der Kategorie I (geringe Bedeutung) zuzuordnen.

Es sind kein Schutzgebiet, keine gesetzlich geschützten Biotop und keine Waldflächen oder Quellen betroffen, exponierte Landschaftsteile werden nicht berührt und maßgebliche Erholungsräume nicht tangiert.

Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Entwässerungssatzung der Gemeinde, auf die in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung verwiesen wird, Pflicht.

Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung sind in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung enthalten, ebenso Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung.

Durch die Änderungssatzung wird anstatt des Spielplatzes ein Baufenster für ein maximal zweigeschossiges Einzelhaus mit Garage mit einer Fläche von 430 m² ausgewiesen. Damit liegt es selbst bei voller Ausnutzung der Baugrenzen und der Berücksichtigung von versiegelten Außenanlagen unter einer Grundflächenzahl unter 0,3.

Für die Änderungsfläche ohne Straßenrandbereich (1.623 m²) wird für die Änderung des Spielplatzes in eine Bauparzelle der Faktor 0,2 zugrunde gelegt. Darauf ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 325 m². Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer auf dem Baugrundstück zu pflanzenden extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese mit bewährten standortgerechten Obstsorten.

7. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON – Energie Deutschland GmbH, die Versorgung mit Wasser und die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungssystem der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.

8. Umweltbericht/Immissionsschutzrechtliche Belange/Hochwasserschutz

Auf Grund der vorgesehenen Flächengrößen ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen sind die Auswirkungen der Lärmemissionen der an das Plangebiet angrenzenden Staatsstraße 2356:

Die neu zugelassene Wohnbebauung ist durch die Festsetzung der Baugrenzen so konzipiert, dass sie im Lärmpegelbereich III (DIN 18005) liegt. Sie kann durch aktive (- eine jetzt schon im Bebauungsplan zugelassene Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zur Staatsstraße hin -) und passive Lärmschutzmaßnahmen (- durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume an der zur Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite bzw. der Ausstattung schutzbedürftiger Räume, die in Richtung der Staatsstraße angeordnet sind, mit einer Lüftungsanlage, die eine zur Fensterlüftung unabhängige Frischluftversorgung gewährleistet -) vom Verkehrslärm der angrenzenden Staatsstraße abgeschirmt werden. Damit können gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden.

Neben den immissionsrechtlichen Auswirkungen der Staatsstraße werden auch die Belange des Hochwasserschutzes in die Bauleitplanung einbezogen.

Der östliche Teilbereich des Änderungsgebietes liegt im ermittelten Überschwemmungsbereich eines HQ100-Hochwassers. Die Baugrenzen im Änderungsgebiet werden deshalb so festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen, die für den Hochwasserschutz relevant sind außerhalb des Überschwemmungsbereichs liegen. Auf die Schutzvorschriften des WHG (Wasserhaushaltsgesetzes) für festgesetzte Überschwemmungsgebiete wird in den Hinweisen der Satzung aufmerksam gemacht.

Außerdem liegt das gesamte Plangebiet im Bereich HQextrem-Hochwassers. Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Die Hochwassersituation im Änderungsgebiet, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes Hirten und im gesamten Ortsteil Hirten wird sich in naher Zukunft durch den Bau eines Hochwasserdamms entlang der Staatsstraße 2356 verbessern. Die Planungen und Vorbereitungen hierzu sind nahezu abgeschlossen; der Bau des Damms ist im Kalenderjahr 2018 vorgesehen. Damit können die Belange des Hochwasserschutzes für die Siedlung Hirten in ausreichendem Maß berücksichtigt und die Wohnbevölkerung vor Hochwasserschäden besser geschützt werden.

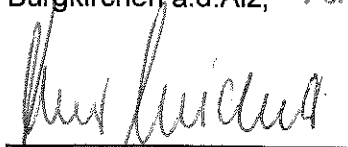
9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche:	1.653 m ²
- Straßenrandbereich (Wegweiser):	15 m ²
- überbaubare Fläche:	ca. 430 m ²
- Wegeflächen:	keine
- Grünflächen:	keine
- Bebaubarkeit:	Wohnbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen


10. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 10. JULI 2017



Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



i.A.
Klaus Huber
Bauverwaltung