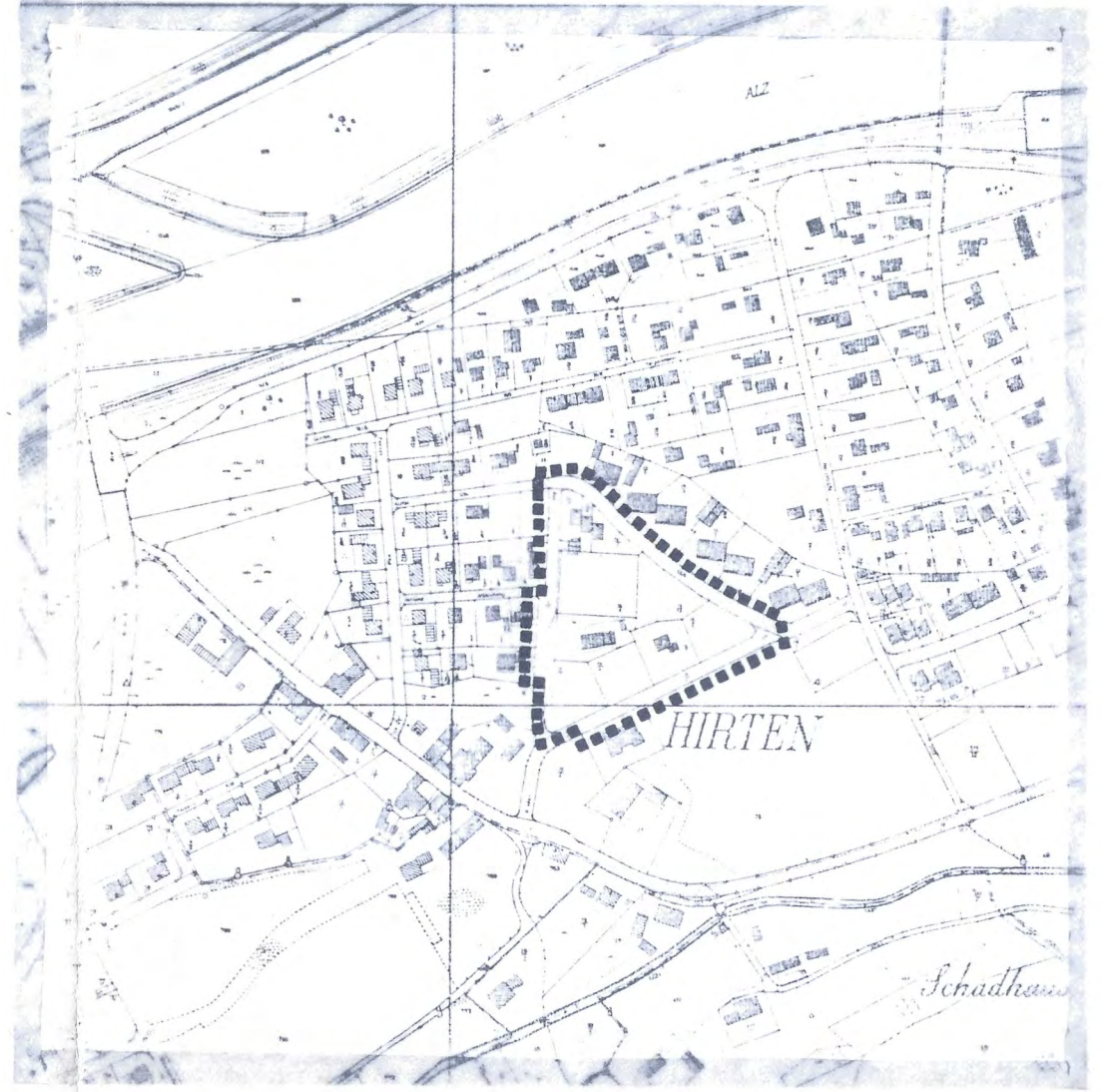


M. 1 : 1000

WA	II
GFZ	0,6
0	SD

Übersichtslageplan
im M. 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

a.) für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
- WA allgemeines Wohngebiet
- GFZ Geschosßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschoße, zwingend
- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
- GA Garage
- ST Stellplätze
- Verkehrsflächen:
1,5 6,0 1,5
Fahrbahn
Gehweg
- Torsituation: Baumtor und Pflasterbrücke
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- Abfallcontainerplatz

b.) für Hinweise

- Baumbestand, ist zu erhalten.
- Neuanpflanzung von Bäumen. (Empfehlung)
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude, abzurechen
- Parz. Nummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Maß der Nutzung:
GFZ: 0,6
Alle Hauptgebäude sind mit 2 Vollgeschossen zu erstellen.
Die Geschosßhöhe muß mind. 2,7 m betragen.
Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung:
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
Die Gebäudestellung wird durch die Firstrichtung angegeben.
4. Verkehrsflächen - Sichtdreiecke:
Die an öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Freisichtbereiche (Sichtdreiecke) sind von jeder Bebauung, Bepflanzung (außer Hochstämmen) und sonstiger Sichtbehinderung mit einer Höhe größer als 0,8m von der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
5. Baugestaltung:
Die Firstrichtung ist, wie im Plan dargestellt, parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.

Gestaltung von Haupt- und Nebengebäude ist aufeinander abzustimmen.
Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) max. 0,8m über Straßenoberkante. Bei Nebengebäuden und Garagen max. 0,3m.
Kniestock ist nicht zugelassen. Dachfuß max. 0,3m.

Alle Haupt- und Nebengebäude erhalten gleichschenklige Satteldächer mit 28° - 34° Neigung. Die Bedachung ist auf harte, rote Ziegel- oder Pfannendeckung begrenzt.

Einfriedungen sind als Maschendraht mit Hinterpflanzung, senkrechter Lattenzaun oder verputzter Mauer zulässig.
Höhe einschließlich Sockel max. 1,00 m
6. Grünflächen - Pflanzempfehlung:
Die eingezeichneten Bäume sollen in ausreichender Wuchshöhe und bodenständiger Baumart gepflanzt werden.
Die nicht überbaute Grundstücksfläche, insbesondere Vorgärten, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Hinweis: Durch diesen Bebauungsplan, mit seinen Festsetzungen, wird der für den gleichen Bereich vorhandene Bebauungsplan ersetzt!

VERFAHRENSABLAUF

- a. Die Gemeinde hat am 11.03.1986 die 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.03.1986 ortsüblich bekannt gemacht.

Burgkirchen a.d. Alz, 18.03.1986
Hemmer
1. Bürgermeister
- b. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 BBauG. Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich vorgelegt durch eine öffentliche Auslegung des Bauleitplan- Vorentwurfes in der Zeit vom 17.11.1986 bis 18.12.1986 mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 14.11.1986.
Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.

Burgkirchen a.d. Alz, 14.11.1986
Hemmer
1. Bürgermeister
- c. Die Gemeinde hat am 10.02.1987 den Feststellungs- (Auslegungs-) Beschuß getroffen.

Burgkirchen a.d. Alz, 12.02.1987
Hemmer
1. Bürgermeister
- d. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBauG vom 23.03.1987 bis 27.04.1987 in Burgkirchen öffentlich ausgelegt. Die Ablesung wurde am 13.03.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Burgkirchen a.d. Alz, 28.04.1987
Hemmer
1. Bürgermeister
- e. Die Gemeinde Burgkirchen hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 12.05.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 13.05.1987
Hemmer
1. Bürgermeister
- f. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.07.1987 Az. 610 - 12/1 Schr./H gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB (Zust.V. BauGB) vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) dem Landratsamt Altfötting angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 09.10.1987 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

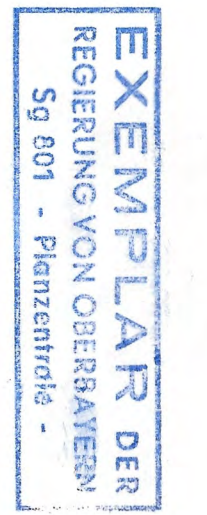
Burgkirchen a.d. Alz, den 20. Okt. 1987
Hemmer
1. Bürgermeister
- g. Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 20.10.1987, gemäß § 12 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Der Plan kann in den Amtsräumen der Gemeinde zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereithalten wird. Auf die Vorschriften der § 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Burgkirchen a.d. Alz, den 20. Okt. 1987
Hemmer
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz. erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN HIRTEN Nr.17
8. ÄNDERUNG: BEREICH:
NÖRDL. DER KREUZSTRASSE

GEMEINDEBAUAMT
BURGKIRCHEN A.D. ALZ
05.11.1986
geändert am 05.03.1987



BEGRÜNDUNG

Nr 17 8 Änderg

BEBAUUNGSPLAN HIRTEN

N Ö R D L I C H , K R E U Z S T R A S S E

1. Anlaß der Planung - Planungsziel

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.03.1986 beschlossen, den Bebauungsplan für das o.g. Gebiet zu ändern. Gegenüber der bisherigen Planung sollen dem dörflichen Charakter angepaßte Bauformen mit variablen Nutzungsmöglichkeiten vorgegeben werden.

2. Grundlagen - Bestand

Das Baugebiet ist sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet enthalten. Es wird von drei weitgehend fertiggestellten Erschließungsstraßen begrenzt. Im Planungsgebiet befinden sich drei neu erstellte Reihenhäuser, ein altes ehemaliges landwirtschaftliches anwesen und ein freistehendes Wohnhaus. Ansonsten werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Zu erhaltende Bäume wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Baugrund besteht aus Humusschicht und Kiesboden, Grundwasserstand bei ca. 2,5 m unter Gelände!

Die Umgebung des Baugebietes besteht an der Westseite aus ein- bis zweigeschossigen freistehenden Gebäuden, an der Ostseite aus viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, die Südseite ist bis auf den neu erstellten Kindergarten unbebaut.

Kinderspielplatz befindet sich an der Alztalstraße, Kindergarten an der Kreuzstraße, Grundschule in Thal, Katholische Kirche und Friedhof auf dem Margarethenberg

3. Bebauung

Um den dörflichen Charakter zu bewahren, wurden freistehende zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Vorhandene langgestreckte Baukörper werden dabei als Gestaltungselemente übernommen. Um eine Mischung der Wohnformen zu ermöglichen, wurden die überbaubaren flächen so festgelegt, daß sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, wie Doppel- oder Vierfamilienhäuser gebaut werden können. Die Stellung von Haupt- und Nebengebäude zueinander wurde ebenfalls am Bestand orientiert. Durch eine Parallel- oder Winkelstellung soll eine gewisse Raumbildung erreicht werden (Hofbereich).

4. Erschließung - Verkehrsplanung

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsstraßen sind weitgehend fertiggestellt. Änderungen und Verbesserungen sind aus Kostengründen kaum möglich.

Als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wurden beim Beginn vom Grabenweg und Alztalstraße, sowie im Bereich des Kindergartens jeweils Torsituationen (Baumtor mit Pflasterbrücke) eingeplant.

5. Versorgung

Die für die Bebauung notwendigen Versorgungsleitungen sind in den Erschließungsstraßen voll vorhanden.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung :
Unternehmensträger Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz

Stromversorgung:
Unternehmensträger Energieversorgung Ostbayern AG

Telefon- und Kabelfernsehen:
Unternehmensträger Deutsche Bundespost

6. Grün- und Freiflächen

Der zu erhaltende Baumbestand ist eingezeichnet. Die geplanten Bäume sollen in ausreichender Wuchshöhe und bodenständiger Baumart gepflanzt werden (Pflanzempfehlung).

Nichtüberbaute Grundstücksflächen, insbesondere Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

7. Planungsstatistik

Bruttobauland:	ca.	1,4	ha
Nettobauland:	ca.	1,1	ha
Straßenflächen:	ca.	0,3	ha
Grundstücksflächen	ca.	1,1	ha
max. Geschoßflächen:	ca.	6000	m ²
Wohneinheiten:	ca.	20	
Einwohner:	ca.	60	

8. Kostenangaben

Für Restfertigstellung und Verbesserungsmaßnahmen bei den Straßen sind 100.000,-- DM anzusetzen. Alle gemeindlichen Versorgungsanlagen sind voll erstellt. Für diesen Bereich entstehen deshalb der Gemeinde durch das Baugebiet keine weiteren Baukosten.

Seperat zu bewertende Nachfolgelasten dürften durch die geringe Größe des Baugebietes ebenfalls nicht entstehen.

Aufgrund ihrer Finanzlage kann die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz die oben aufgeführten Kosten aufbringen. Auf die Kostenbeteiligung der Anlieger gemäß der gemeindlichen Satzungen wird hingewiesen.

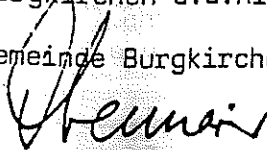
9. Planverwirklichung

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Besitz. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt weitgehend von den Bauwünschen der Grundeigentümer bzw. ihrer Käufer ab. Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen (nicht denkmalgeschützt) kann durch einen Neubau ersetzt werden. Es hat jedoch, solange kein Wunsch des Grundstückseigentümers zur Veränderung besteht, Bestandsschutz.

Aufgestellt: .

Burgkirchen a.d.Alz, den 05.11.1986

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz



Obermaier
1. Bürgermeister