



Zeichnerische Festsetzungen:

- ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches
- □ □ □ □ Grenze des bisherigen Geltungsbereiches
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** maximal zwei Vollgeschosse
- — — — — Baugrenze
- GFZ** Geschossflächenzahl
- O** offene Bauweise
- SD** Satteldach
- Ga** Garagen
- ST** Stellplätze
- ▭ Firstrichtung
- ▬ Straßenbegrenzungslinie
- ▬ öffentliche Verkehrsfläche
- ▴ Sichtdreieck
- zu pflanzende Bäume

Zeichnerische Hinweise:

- ▨ HQ100, Überschwemmungsgebiet der Alz
- → → → → 20 KV - Erdkabel

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

Burgkirchen a.d. Alz, 11. September 2018

Satzung
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
„Hirten, südlich der Eschenstraße“ - „Vollgeschosse“

In Anlehnung an §§ 1 Abs. 3, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz am 18.09.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes.

§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung

Änderungen:
Die Ziffern 1.2 und 2.3 der textlichen Festsetzungen werden gestrichen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.
Die Planzeichnung und die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes werden durch die Planzeichnung und die zeichnerischen Festsetzungen der Änderungsplanung ersetzt.

Die Ziffer 2.7 erhält folgende Fassung:
Einfriedungen:
sind nur als Maschendraht, Stabgitterzaun oder entsprechendem Metallzaun, Holzzaun, Mauer (auch Gabionen) zulässig.
Sie dürfen einschließlich Sockel die Höhe von 1,20 m (gemessen von der Straße bzw. vom natürlichen Gelände) nicht überschreiten.

Folgende Ziffer 2.9 wird eingefügt:
Abstandsflächen:
Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind zu beachten.

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes
Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und der vorangegangenen Änderungen gelten, soweit sie durch diese Satzung nicht anders festgesetzt wurden, auch im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

§ 3 – Hinweise zur Bebauungsplanänderung

Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines amtlich erfassten Bodendenkmals. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäle befinden. Historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gemäß Art. 8 des BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Energieversorgung
Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass diese nicht verändert bzw. beschädigt werden. Gesonderte Modalitäten gelten bei Kabelhausanschlüssen, weshalb eine vorherige Abklärung mit der Bayernwerk Netz GmbH nahegelegt wird.

Hochwasser
Das Plangebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei 100-jährigen Hochwasser (HQ100) der Alz (siehe planzeichnerischen Hinweis) bzw. vollständig im Risikogebiet bei Extremhochwasser (HQextrem). Aus gegebenen Anlass wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Niederschlagswasser
Nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz vom 16.11.2012 (EWS) dürfen Niederschlagswasser nur in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß möglich ist. Gemäß § 3 Abs. 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei möglich, wenn sie flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet wird.

Burgkirchen a.d. Alz, 21.11.2018
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Ilja Schäfer
Bauverwaltung

Verfahrensablauf:

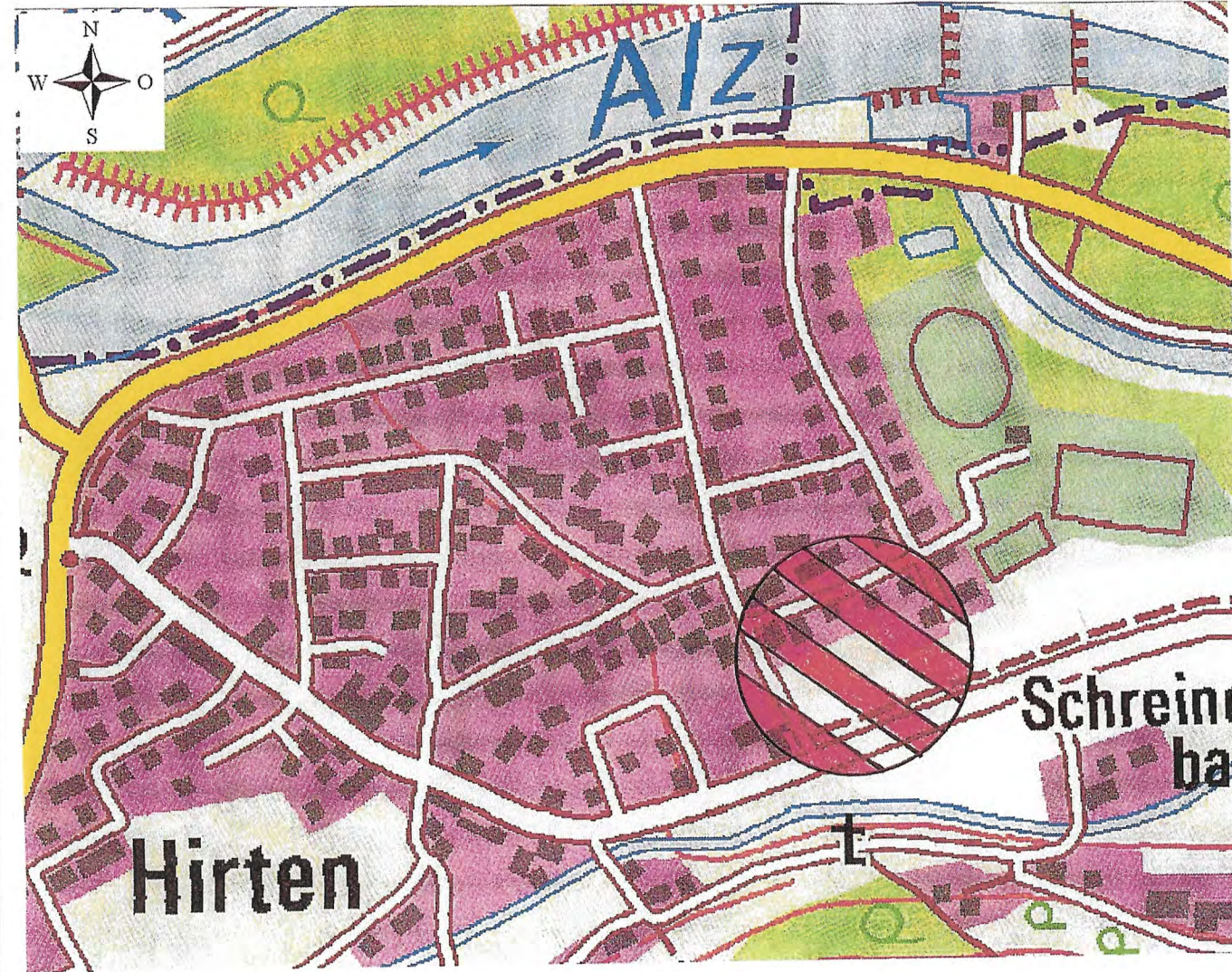
1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 18. September 2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“ „Vollgeschosse“ beschlossen und den Entwurf der Änderungssatzung gebilligt. Die Änderung wurde beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 27. September 2018 bis 29. Oktober 2018 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 27. September 2018 bis 29. Oktober 2018 durchgeführt. Die Auslegung ist am 20. September 2018 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2018 die 1. Änderung des Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“ „Vollgeschosse“ als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 21.11.2018
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“ „Vollgeschosse“ am 27.11.2018 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, 21.11.2018
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 19
"Südlich der Eschenstraße"
1. Änderung "Vollgeschosszahl"
M. 1 : 1000
Bauamt Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
den 11.09.2018

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“, 1. Änderung „Vollgeschosse“

Begründung:

- 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**
ist der hohe Wohnraumbedarf in der Region und der Umstand, dass Bauland im Bereich Hirten nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung steht.

- 2. Lage und Größe des Planungsgebietes**
Das Gebiet der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von 17.700 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Süden von der Thaler Straße
- im Osten von den Tennisplätzen des Sportvereins
sowie den dort südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- im Norden von der Eschenstraße und
- im Westen von der Wehrstraße
umgrenzt.

- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
Für diese Bebauungsplanänderung muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht geändert wird.

Die Überplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist zulässig, weil von der Änderungsplanung Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt sind und die zulässige Grundfläche der Änderungsplanung 20.000 m² nicht übersteigt.

Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht notwendig, da die Planung der Erschließungsstraße (Schreinerbauerstraße) nicht geändert werden muss und die vorhandenen Erschließungsstraßen im Anschluss an das Plangebiet (Wehrstraße und Eschenstraße) der bisherigen Planung entsprechen.

Durch die Änderungsplanung und die dort enthaltenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet zu erwarten.

- 4. Städtebauliches Konzept**
Im Bebauungsplan ist entlang der Eschenstraße und entlang der Wehrstraße eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen (E+1) und im übrigen Bebauungsplan eine Bebauung mit einer Kniestockbebauung (E+D) vorgesehen. Da Bauraum im Bereich des Ortsteiles Hirten knapp ist, soll im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung generell eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ohne Kniestockbeschränkung sowie zugelassen werden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die Grenzen und Baugrenzen den tatsächlichen Grundstücksabmessungen angepasst.

5. Erschließung

Die Parzellen werden über die jeweiligen Anliegerstraßen erschlossen.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „südlich der Eschenstraße“ gelten auch für diese Änderung. Die Randeingrünung wird den tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst.

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

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

9. Städtebauliche Werte


- Gesamtfläche: **17.700 m²**
- Bauflächen: **16.203 m²**
- Straßen- und Wegeflächen: **1.497 m²**
- Grünflächen: Grünanlagen der Baugrundstücke inklusiv Randeingrünung
- Bebauung/Bebaubarkeit:
vorhandene Wohnbebauung mit 6 Einzelhäusern und 2 Doppelhäusern
mögliche Wohnbebauung mit 11 Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal
2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Burgkirchen a.d.Alz, 21.11.2018


Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



i.A.


Ilja Schäfer
Bauverwaltung