

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze der 2. Änderung
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Flächen für Garagen / Carports

Nutzungsschablonen

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	GFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung
zulässige Wandhöhe WH max.	zulässige Firsthöhe FH max.

- WA allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- GFZ 0,5 Geschossflächenzahl max. 0,5
- o offene Bauweise nach §22 BauNVO
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- EH Einzelhaus (max. 2 Wohneinheiten)
- DH Doppelhaus (max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte)
- MH Mehrfamilienhaus (max. 4 Wohneinheiten)
- SD Satteldächer (Zulässige Dachneigung: von 22° - 38°)
- ←→ Firstsrichtung zwingend vorgeschrieben
- Firstsrichtung vorgeschlagen
- PD Pultdächer (nur zulässig bei Garagen und Nebengebäuden
Zulässige Dachneigung: von 7° - 22°)
- FD Flachdächer (nur zulässig bei Garagen und Nebengebäuden
Zulässige Dachneigung: von 0° - 7°)
- WH maximal zulässige Wandhöhe = 6,70 m
Die Wandhöhe WH bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des höchsten Punktes der am Grundstück angrenzenden Straßensfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

FH maximal zulässige Firsthöhe = 9,60 m
Die Firsthöhe FH bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des höchsten Punktes der am Grundstück angrenzenden Straßensfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am First.

GA Garagen / Carport
ST Stellplatz privat
mindestens 5,0 m Länge, eine Einfriedung zur Fahrbahn hin ist nicht zulässig

Verkehrsfächen

- Öffentliche Straße (verkehrsberührt) mit Längsparkern mit Angabe der Ausbaubreite
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung oder sonstiger Sichtbehinderung (Einfriedung, Bepflanzung) über 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten ist (Sichtfeld), außer Baumpflanzungen mit astfreiem Stamm über 2,5 m.
- vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtsrichtung

Grünflächen

- Ortsrandeingrünung auf Privatgrund
Zweireihige freilwachsende Hecke/ Mindestbreite 3,00 m
- Gartenfläche privat
- Neu zu pflanzender Baum, Standort variabel

Zeichnerische Hinweise

- 6 Parzellnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 511/51 Flurstücknummer
- 5.0 Maßangabe in Metern
- vorgeschlagene Gebäude
- HQ100, Überschwemmungsgebiet der Alz (nachrichtliche Übernahme aus Altplan)
- 20 KV Erdkabel (nachrichtliche Übernahme Altplan)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:

- 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1. **Stellplätze/ Nebenanlagen:**
Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Gartenhütten bis zu 16 m² werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
 - 2.1. **Gebäudestellung und Gebäudegliederung:**
Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude muss mindestens 5:4 (Länge/ Breite) betragen.
 - 2.2. **Dachgestaltung:**
Alle Hauptgebäude erhalten gleichschenkelige Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung. Werden Garagen- und Nebengebäude mit Satteldächern ausgeführt, muss die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen.
Zulässige Dachformen und Neigungen:
SD Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
Zulässige Dachneigung: von 22° - 38°
Als Dachüberstände sind zugelassen:
an der Traufe 0,5 - 1,00 m
am Giebel 0,3 - 1,00 m
Bei der Errichtung von Balkonen kann dieses Maß auf 1,5 m vergrößert werden.
 - 2.3. **Grenzabstände:**
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzen.
 - 2.4. **Gestaltung der unbebauten Flächen:**
Die Fläche zwischen der Straße und den Gebäuden ist bei bebauten Grundstücken landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzen und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Loses Steinmaterial und -schüttungen – sogenannte Kiesgärten – sind unzulässig.
 - 2.5. **Bepflanzung:**
Die eingezeichneten Bäume sind in ausreichender Höhe und in heimischer bodenständiger Baumart zu pflanzen.
Eingrünungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind so vorzunehmen, dass die landwirtschaftlichen Produktionsflächen nicht durch starken Schattenwurf, überhängende Äste oder überstehendes Wurzelwerk beeinträchtigt werden.
Die Mindestpflanzqualität für Bäume darf „Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16“ nicht unterschreiten.
Die Bepflanzung darf ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Pflanzen erfolgen. Nicht zulässig sind landschaftsfremde, säulenförmige oder exotische Züchtungen, alle Trauerformen und alle Arten von Koniferen, sowie strenggeschnittene Formen.
 - 2.6. **Einfriedigungen:**
Einfriedigungen dürfen nur unter Verwendung von Punktfundamenten bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Straße bzw. dem natürlichen Gelände, und einem Mindestbodenabstand von 0,10 m errichtet werden. Zulässig sind Maschendraht-, Stabgitter- oder entsprechende Metallzäune oder Holzzäune.

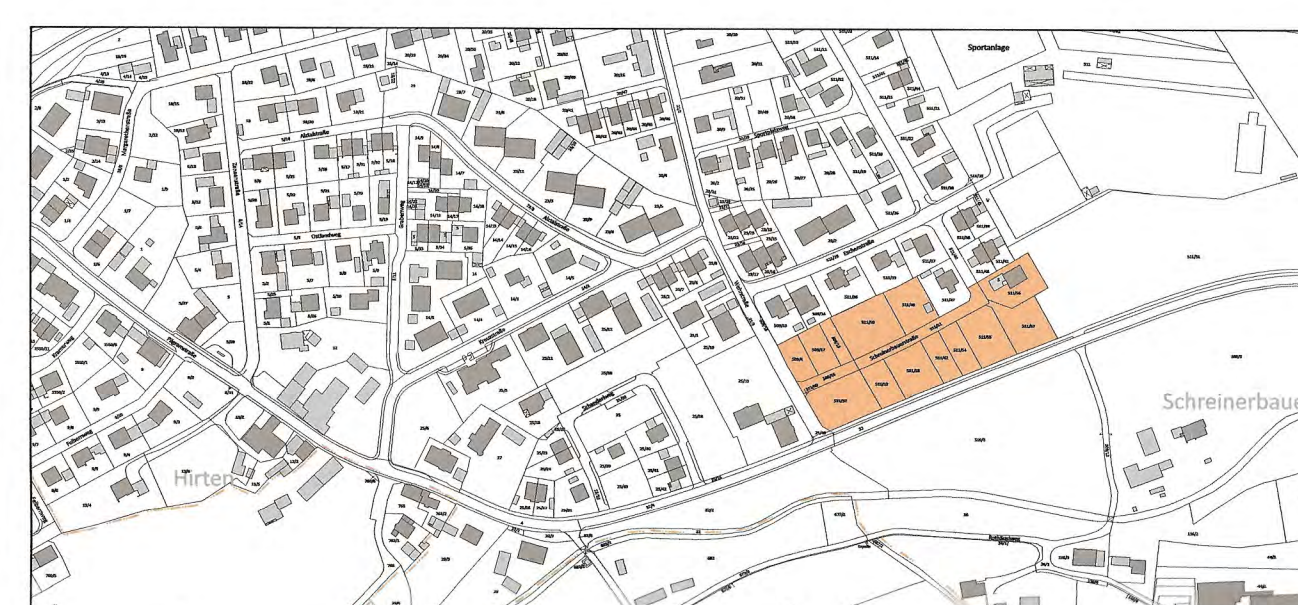
TEXTLICHE HINWEISE

- Energieversorgung:**
Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Versorgungsleitungen der Bayerwerk 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 Bayerwerk 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 gegebenem Anlass wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.
- Grundwasser:**
Der Grundwasserstand liegt bei ca. 2,50 m unter Gelände!
- Landwirtschaftliche Immissionen:**
Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenflug entstehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese Immissionen sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden, soweit sie der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen dienen.
- Alllasten:**
Gemäß den aktuellsten Untersuchungsergebnissen liegt das Plangebiet im Randbereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Bei Bodenabschub über 500 m³ pro Grundstück ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich.
Für die Erstellung des Konzeptes zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs/ Verwertungs/ Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.
- Verkehrslärm:**
Das Plangebiet grenzt im Süden an die Thaler Straße an. Bei den an dieser Straße anliegenden Bauparzellen ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Dort errechnet sich südseitig ein Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) zur Tages- und 49 dB(A) zur Nachtzeit. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-Schutzverordnung) erreicht. Es wird empfohlen, bei der Planung und Ausführung von Wohnsbauten ausreichende Immissionsschutzmaßnahmen (Ausrichtung der Räume, Schallschutzverglasung) vorzusehen.
- Lärm durch Sportbetrieb:**
Nordöstlich des Plangebietes liegen die Sportanlagen des Sportvereins Hirten. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Sportbetrieb Lärmimmissionen entstehen können.

VERFAHRENSABLAUF:

- Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 19.05.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“, „Schreinerbauerstraße“, beschlossen und den Entwurf der Änderungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss und die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanänderung wurden am 22.05.2020 durch Aushang an der Amtstafel und Bekanntgabe auf der Homepage der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 29.05.2020 bis 30.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2020 Gelegenheit gegeben, bis 30.06.2020 zum Änderungsentwurf der Satzung Stellung zu nehmen.
- Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2020 die im Rahmen der Auslegungsfrist von der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.07.2020 genehmigt.
- Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde unter angemessener Verkürzung der Auslegungszeit zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB in der Zeit von 06.08.2020 bis 20.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanänderung wurde am 30.07.2020 durch Aushang an der Amtstafel und Bekanntgabe auf der Homepage der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.
- Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde unter Verkürzung der Auslegungszeit nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB mit Schreiben vom 30.07.2020 Gelegenheit gegeben, bis 20.08.2020 zu den geänderten Sachverhalten der Satzung Stellung zu nehmen.
- Der Ferienausschuss der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die hiernach geänderte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“, „Schreinerbauerstraße“, als Satzung beschlossen.
Burgkirchen a.d.Alz, 07. Sep. 2020
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister
- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“, „Schreinerbauerstraße“, am 07. Sep. 2020 durch Anschlag an den Amtstafeln 2020 durch Aushang an der Amtstafel und Bekanntgabe auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Burgkirchen a.d.Alz, 07. Sep. 2020
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ
Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „SÜDLICH DER ESCHENSTRASSE“
2. ÄNDERUNG
SCHREINERBAUERSTRASSE

M 1 / 1.000
ENTWURFSVERFASSER: M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO
DATUM: 29.04.2020
ERSTELLT: 12.05.2020
GEÄNDERT: 14.07.2020
GEÄNDERT: 01.09.2020

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ

**Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern**

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "HIRTEN, SÜDLICH DER ESCHENSTRAßE" 2. ÄNDERUNG „SCHREINERBAUERSTRAßE“ AZ: 6102/2-2

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 29.04.2020
Geändert 12.05.2020
Geändert 14.07.2020
Geändert 01.09.2020

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksgrenzen entsprechen nicht den tatsächlichen Grundstücksabmessungen. Mit der aktuellen Bebauungsplanänderung sollen die Baufelder des Bebauungsplanes den bestehenden Grundstücksflächen und -grenzen angepasst werden.

Lage und Größe des Planungsgebietes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“, betrifft den Bereich Schreinerbauerstraße und umfasst die Grundstücke Flurnummern 509/4, 509/15, 509/16, 509/17, 511/32, 511/48, 511/50, 511/51, 511/52, 511/53, 511/54, 511/55, 511/56, 511/57, 511/60, 511/62 und 511/63 der Gemarkung Gufflham mit einer Gesamtfläche von 10.624 m² (1.102 m² öffentliche Erschließungsflächen, 9.522 m² private Baugrundstücke).

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden von der bestehenden Bebauung an der Eschenstraße und Schreinerbauerstraße,
- im Westen von der Wehrstraße und der dahinterliegenden bestehenden Bebauung bzw. den dort anliegenden Bauflächen
- im Süden von der Thaler Straße bzw. den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Osten von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen umgrenzt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Grundlage ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 19 „Hirten, südlich der Eschenstraße“ vom 14.06.1983 (Inkraft getreten am 03.01.1984) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 11.09.2018 (Inkraft getreten am 27.11.2018).

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, weil durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für diese Bebauungsplanänderung ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Änderungsfläche bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Städtebauliche Gründe stehen einer Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen, da sich die geplante mögliche Bebauung bzw. die Nutzungsmöglichkeiten nicht wesentlich von den jetzt gegebenen Möglichkeiten unterscheiden. Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraßen nicht geändert werden müssen.

Insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet oder auf schützenswerte Güter zu erwarten.

Städtebauliches Konzept

Im bisherigen Planstand waren im Änderungsbereich insgesamt 9 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser ausgewiesen (siehe 1. Änderung).

Mit der 2. Änderung sollen folgende Bauparzellen geändert werden:

Nr. 1 und 3: Fl.-Nr. 509/4 mit 446 m² und Fl.-Nr. 509/17 mit 494 m² sowie
Nr. 2 und 4: Fl.-Nr. 511/32 der Gemarkung Gufflham mit 1.015 m²

Änderung des Baufensters unter Berücksichtigung der neuen Grundstücksgrenzen in der Weise, dass alternativ zu einem Doppelhaus auch ein Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten errichtet werden kann,

Nr. 5: Fl.-Nr. 509/15 mit 277 m² und 511/50T der Gemarkung Gufflham mit 454,5 m²

Anpassung der bestehenden Baufenster an die bestehenden Grundstücksgrenzen sowie die vorgesehene Grundstücksgrenze, die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 511/50T noch zu ziehen ist,

Nr. 6: Fl.-Nr. 511/63 mit 160 m² und 511/52 der Gemarkung Gufflham mit 521 m² (gesamt 681 m²)

Verkleinerung des Baufensters im Westen dergestalt, dass zum westlichen Grundstück ein Mindestabstand von 3 m verbleibt,

Nr. 7: Fl.-Nr. 511/50T der Gemarkung Gufflham mit 786,5 m²

Anpassung des Baufensters dergestalt, dass

- bei einer Längsbebauung entlang der Schreinerbauerstraße zu den Nachbarparzellen 5 und 9 für das Hauptgebäude ein Mindestabstand von 6 m verbleibt (Baufenster 14 m x 12 m) und
- das Garagenbaufenster so verschoben wird, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 1 m verbleibt

Nr. 14: Fl.-Nr. 511/57 der Gemarkung Gufflham mit 943 m²

Verschiebung des Baufensters nach Süden entlang der tatsächlichen Grundstücksgrenze sowie Möglichkeit zur Errichtung einer Garage entlang der westlichen Grundstücksgrenze und Verschiebung des Baufensters der Garage zur Parzelle Nr. 16 auf einen Grenzabstand zu diesem auf 1 Meter.

Nr. 16: Fl.-Nr. 511/56 der Gemarkung Gufflham mit 954 m²

Anpassung der Randeingrünung an der Grundstücksgrenze

Insgesamt werden die Baufenster südlich der Schreinerbauerstraße so ausgeweitet, dass eine Bebauung bis zu 5 Meter an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut werden kann. Dies ermöglicht ein Heranrücken der Wohnhäuser an die Erschließungsstraße und gleichzeitig ein weiteres Wegrücken von der Gemeindestraße im Süden des Baugebietes.

Auf den Parzellen 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 und 14 (an der Nordgrenze) werden die Flächen für **Garagen** so festgelegt, dass diese mit einer Länge bis zu 9 Metern errichtet werden können. Die übrigen Garagenflächen werden auf eine Länge von 6 Metern ausgelegt. Die Breite der Garagen soll, wo dies grundstücksbezogen möglich ist, auf eine Breite von 6 bis 8 m festgelegt werden. Als Dachformen werden neben den an den Hauptgebäuden anzupassenden Satteldächern auch Pultdächer (7° bis 22°) und Flachdächer (0° bis 7°) zugelassen.

Für die Wohnhäuser, die nicht zuletzt auch wegen der im Baugebiet bestehenden Hochwassergefahr in **offener Bauweise** zu errichten sind, sind im Bebauungsplan **symmetrische Satteldächer** festgesetzt. Ergänzend hierzu wird, um eine ansprechende Gestalt der Gebäude zu gewährleisten, ein Mindestmaß des **Längen- Breitenverhältnisses** der Wohngebäude von **5 : 4** angeordnet, wobei die Länge der Häuser auch größer sein kann. In dem mit Einzelhäusern bebaubaren Teilbereich des Änderungsgebietes wird die Stellung und **Anordnung der Wohngebäude** so festgelegt, dass im jeweiligen Wechsel 1 Haus mit der Traufseite und das nächste Haus mit der Giebelseite zur Schreinerbauerstraße hin ausgerichtet wird. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden. Die **Firstrichtung** wird zwingend vorgeschrieben.

Die bisher zwischen 28° und 34° festgesetzte **Dachneigung** wird auf bis zu 38° ausgeweitet. Dies lässt einen größeren Gestaltungsfreiraum zu. Zum Schutz der Nachbarschaft vor durch die größere Dachneigung mögliche höhere Bebauung werden eine maximale **traufseitige Wand- und Firsthöhe** (WH 6,70 m/FH 9,60 m) festgesetzt, deren Fußpunkt sich am Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße orientiert und hierbei am höchsten Punkt der am Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Einer zu massiven Bebauung wird durch die weiterhin gültige

Geschossflächenzahl von 0,5 für jedes Baugrundstück sowie die Festsetzung von maximal **2 Vollgeschossen** Rechnung getragen. Im Übrigen bleibt durch die Gültigkeit der **Abstandsflächen**vorschriften der **BayBO** gewährleistet, dass Gebäude zu nah an die Nachbargrundstücke heranrücken.

Für die Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern u. a. wird die Errichtung **verfahrensfreier Nebengebäude** bis zu einer Größe von 16 m² auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht. Ebenso außerhalb der Baugrenzen wird die Errichtung von Stellplätzen zugelassen. Insgesamt wird pro Wohneinheit eine **Stellplatzmindestzahl von 2** Stellplätzen vorgegeben. Dies soll dazu beitragen, dass Fahrzeuge und Anhänger der Hauseigentümer nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.

Die Art der **Einfriedungen** wird unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes insofern geändert, dass Einfriedungen keinen durchgehenden Sockel haben dürfen. Dementsprechend werden Mauern und Gabionenwände ausgeschlossen und Maschendraht-, Stabgitter-, Metall- und Holzzäune zugelassen. In Anlehnung an die allgemein in Hirten festgesetzte Einfriedungshöhe wird eine maximale Höhe der Einfriedungen von 1,20 m festgesetzt. Diese gilt an allen Grundstücksgrenzen.

Erschließung

Die Parzellen im Änderungsbereich werden über die Wehrstraße und die Schreinerbauerstraße erschlossen. Die Sicherheit des Verkehrs innerhalb der dort bestehenden 30-km/h-Zone bleibt durch die Ausweisung von Sichtdreiecken, in denen eine Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung ausgeschlossen werden, gewährleistet.

Freiflächengestaltung/Grünordnung

Die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung (letzter Rechtsstand 1. Änderung) bleiben weiterhin gültig. In der Planzeichnung sind private Gartenflächen, neu zu pflanzende Bäume und Grünflächen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Mit der Änderung werden genauere Vorgaben für die Art und Weise und den Umfang der durchzuführenden Bepflanzung grundstücksbezogen modifiziert. Ein besonderes Augenmerk wird im Bezug auf die Randeingrünung darauf gelegt, dass der neue Siedlungsbereich vom Außenbereich abgeschirmt wird und auch, dass landwirtschaftliche Flächen durch diese nicht beeinträchtigt werden.

Im Sinne einer möglichst geringen Flächenversiegelung wird unter der textlichen Festsetzung 2.4 mit aufgenommen, dass „Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, gärtnerisch mit heimischen Pflanzungen und naturnah zu gestalten sind, eine Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren ist und loses Steinmaterial und -schüttungen – sogenannte Kiesgärten – unzulässig sind.“

Versorgung mit Strom, Wasser/Entwässerung

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Mischsystem der Gemeinde. Die Anschlüsse hierzu wurden bereits bei der ursprünglichen Bauleitplanung hergestellt. Eine Systemänderung auf ein Trennsystem ist für die Änderung aus ökonomischen Gründen nicht vertretbar.

Umweltbelange

Ein **Umweltbericht** ist im Verfahren nach § 13 BauGB **nicht erforderlich**.

Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, wird auf mögliche aus deren Bewirtschaftung resultierende **landwirtschaftliche Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen** sowie Insektenflug hingewiesen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Thaler Straße an. Diese Straße bildet den Ortseinfahrtsbereich für den Ortsteil Hirten von Süden her. Dementsprechend ist diese Straße mit täglich etwa 555 Fahrzeugen stark frequentiert und es entstehen **Verkehrslärmemissionen**, die auf das Wohngebiet einwirken. Für den südlichen Bereich des Plangebietes errechnen sich an den Südfassaden (- errechnet wurde für die Südfassade der Wohnhäuser auf den Bauparzellen 2 und 4 Beurteilungspegel von 59 db(A) zur Tag und 49 db(A) zur Nachtzeit -) Werte, die die Orientierungswerte des Schallschutzes im Städtebau (Beiblatt 1 der DIN 18005-1) überschreiten und teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erreichen. Da die Grenzwerte und diese nur in Teilbereichen lediglich erreicht aber nicht überschritten werden, ist die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes auch bei den südlichen Bauparzellen noch gegeben. Um auf die dennoch bestehende Lärmproblematik hinzuweisen, wird ein Hinweis auf die Verkehrsimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nordöstlich des Plangebietes liegen die Sportanlagen des Sportvereins Hirten. Die **Immissionen des Sportbetriebes** können auf das Plangebiet einwirken. Um darauf aufmerksam zu machen, wird ein Hinweis auf diese in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich einer **Belastung mit** perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (**PFOA**). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m³ pro Grundstück und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m³ pro Grundstück ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

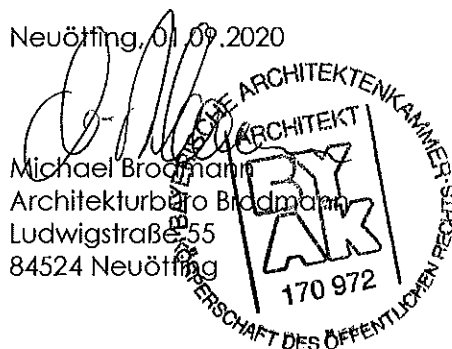
Auf diese Sachverhalte wird durch einen Hinweis aufmerksam gemacht.

Städtebauliche Werte

- überbaubare Fläche: maximal ca. 2.740 m²
- Bebaubarkeit: bebaubar mit 9 Einzelhäusern mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten und 2 Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser mit bis zu insgesamt 8 Wohneinheiten.
Insgesamt können 11 bis maximal 26 Wohneinheiten entstehen.

Neuötting, 01.09.2020

Michael Brodmann
Architektbüro Brodmann
Ludwigstraße 55
84524 Neuötting



Burgkirchen a.d. Alz, 01.09.2020

Johann Kriehenbauer
Erster Bürgermeister
Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Max-Planck-Platz 5
84508 Burgkirchen a.d. Alz

