

**Präambel**

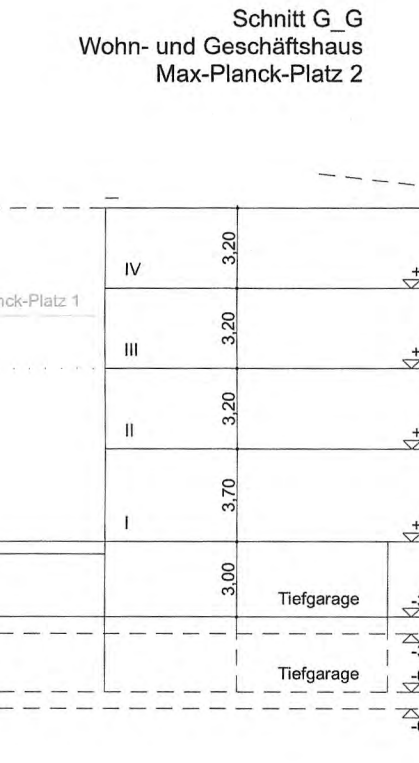
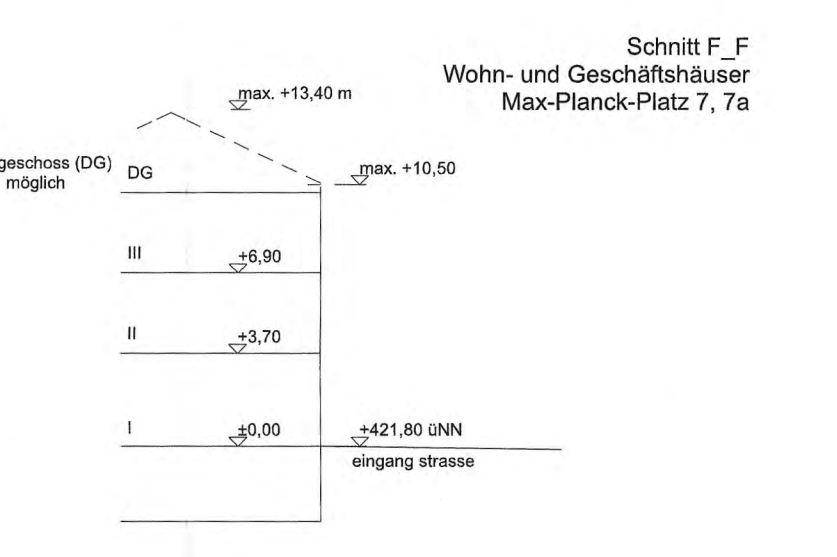
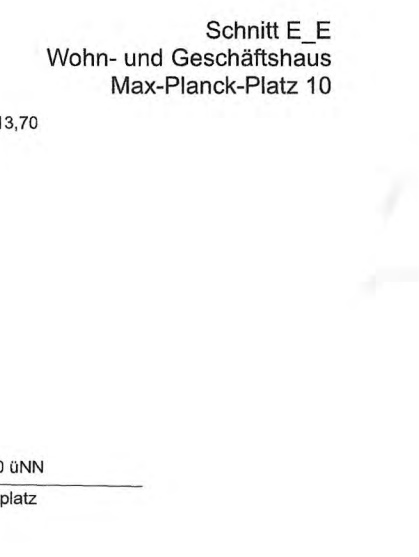
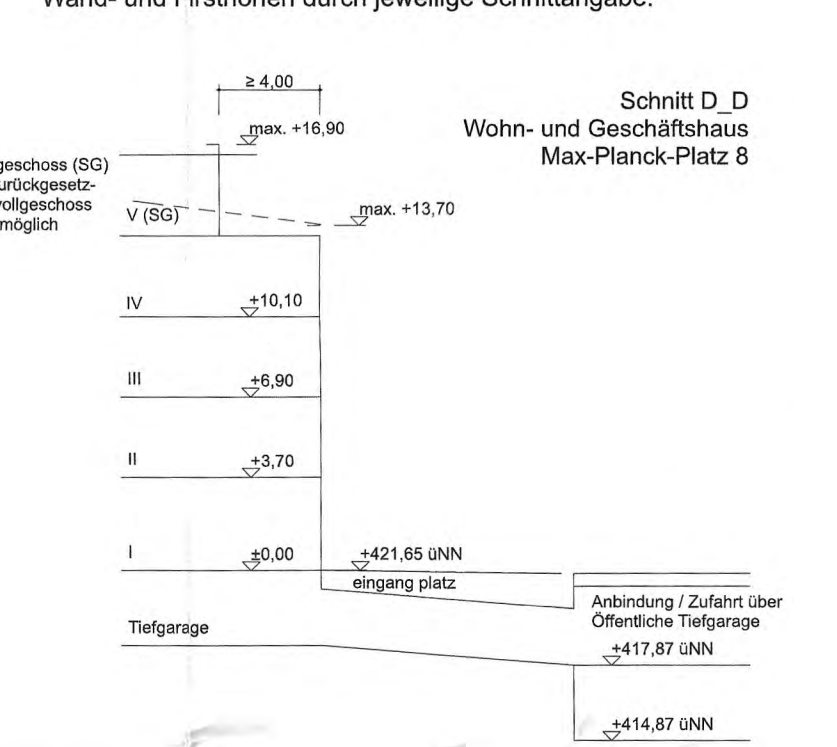
Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Az erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2208), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als

**Satzung**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG / PLANZEICHEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB
  - MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB
  - z. B. **0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze  
Lediglich mit einer Tiefgarage (TG) unterbaute und ansonsten nicht überbaute Flächen bleiben bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt.
  - z. B. **1,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
  - z. B. **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z. B. **III** Zahl der Vollgeschosse als zwingende Mindestzahl
  - z. B. **IV(sg)** Staffelgeschoss zulässig, (siehe Schnittdarstellung) bei Flachdachbauten ist ein zusätzliches Staffelgeschoss (= zurückspringendes Vollgeschoss) mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 4,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zulässig.
  - (dg) Dachgeschoss zulässig
  - WH** maximal zulässige Wandhöhe, siehe Schnitt
  - FH** maximal zulässige Firsthöhe, siehe Schnitt
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhenlage, § 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB
  - b** besondere Bauweise (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäude können an die Grundstücksgrenzen gebaut werden und eine Länge von mehr als 50 m haben
  - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Baugrenze, gilt nur für die angegebenen Geschosse z. B. Geschoss V(sg) als Staffelgeschoss (sg); das oberste zulässige Geschoss muss umlaufend mindestens 4,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben, mit Ausnahme der Südost- und Südwestseite der Geschosse V(sg) und VI(sg) im MU 7, hier ist kein Zurückbleiben nötig. (Staffelgeschoss = zurückspringendes Vollgeschoss.)
  - Baugrenze für eingeschossige Nebengebäude Garagen/Stellplätze/Gemeinschaftsanlagen
  - z. B. **PD, SD, FD** jeweils zulässige Dachform und zulässige Dachneigung

**z. B. D\_D** Lage der Schnitte D, D, E, E, F, F und G, G im Lageplan Festsetzung der Höhenlage und der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen durch jeweilige Schnittangaben:



**4. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich, auf öffentlichem bzw. privatem Grund
- öffentliche Freifläche, z. B. Gehweg
- Stellplatz, öffentlich
- Stellplatz, privat

**5. Grünordnung**

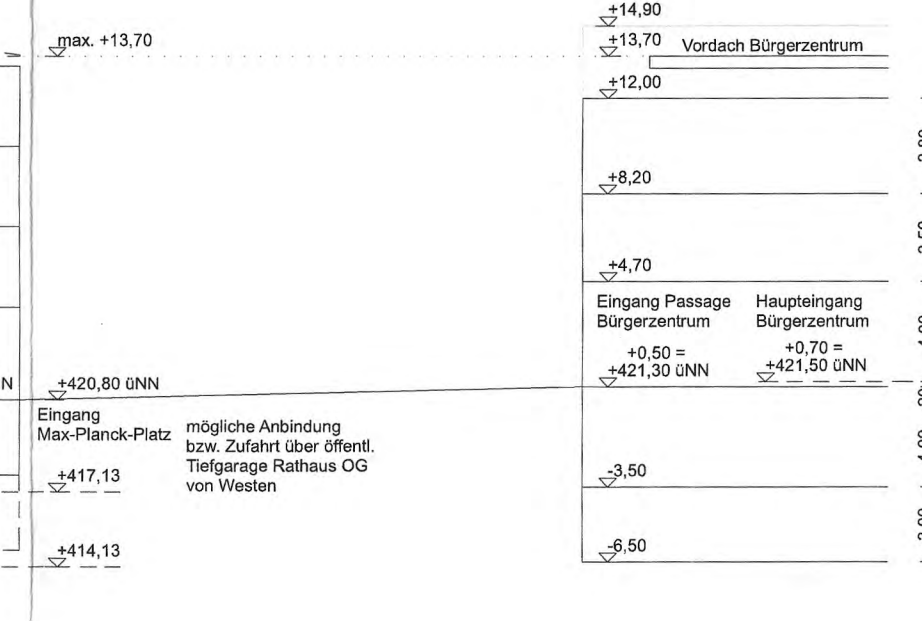
- Baum, zu Pflanzen nach Pflanzschema
- Gehölzbestand, bestehend zur erhalten, bzw. als Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzusehen

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, 1. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, bisher
- Abgrenzung, unterschiedliches Mass der baulichen Nutzung
- Fassaden, an denen gemäß Schalltechnischer Untersuchung erhöhte Schallschutzvorkehrungen entsprechend des ermittelten Lärmpegelbereiches (LPB) getroffen werden müssen (passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm), d. h. ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (für Aufenthaltsräume in Wohnungen) erfüllt werden muss:
- LPB III,  $R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB(A)} \pm$  Korrekturwert
- LPB IV,  $R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB(A)} \pm$  Korrekturwert
- LPB V,  $R'_{w,res} \geq 45 \text{ dB(A)} \pm$  Korrekturwert

**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Höhenangabe in m ÜNN
- mögliche Anbindung an öffentliche Tiefgarage
- öffentliche Tiefgarage
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Flurgrenze mit Flurstücknummer Bestand
- Altkanal Stollen 1, beidseitig 12 m Schutzstreifen ab Achse Kanal



**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Die Festsetzungen, Hinweise, nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2003 bleiben bestehen, sofern sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

**1. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen der Planzeichnungen geregelt. Die festgelegten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen, Balkone und Eingangsvorbauten im Rahmen der festgelegten GRZ um bis zu 1,50 m überschritten werden.

**2. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume sind in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle I (unter Punkt 5.2 Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 10.10.2017) aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle II zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle I: Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 [2]

Lärmpegelbereich	erf. Schalldämm-Maß $R'_{w,ext}$	Bürofläche
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Tabelle II: Korrekturwerte für das erf.  $R'_{w,ext}$  nach Tabelle I

Verhältnisse von $S_1/S_2$	2,0	1,8	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
$K_{d1} = 10 \log \left( \frac{S_1}{S_2} \right)$	+4 dB	+3 dB	+2 dB	+1 dB	0 dB	-1 dB	-2 dB	-3 dB

$S_1$  vom Raum aus gerechnete gesamte Fassadefläche in  $m^2$   
 $S_2$  Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$

2.2 Für dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind ab dem Lärmpegelbereich IV und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Einrichtungen (zentrale Be- und Entlüftung) vorzusehen.

2.3 Die schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung „Nachverdichtung“ des Bebauungsplanes Nr. 25 ORTSMITTE WESTLICH DER ST. 2107“ vom 10.10.2017 (in Form der 1. Änderung, erstellt durch das Ingenieurbüro Accon GmbH environmental consultants) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Dach-Solaranlagen (auch Photovoltaikanlagen) sind wie folgt auszuführen: Bei einer Dachneigung von bis zu 7° darf die Höhe einer Solaranlage max. 70 cm betragen (gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage) und der Abstand der Solaranlage von Dachrand muss mind. 2,0 m betragen. Bei einer steileren Dachneigung ist eine Solaranlage in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser mit einer Höhe von max. 20 cm (gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage) auszuführen.

**D. HINWEISE**

- 1. Stellplatzsatzung** Die Stellplätze für die Baugebiete MU 3, MU 4, MU 5, MU 6 und MU 7 sind in öffentlichen und privaten Tiefgaragen sowie auf oberirdischen öffentlichen oder privaten Parkplätzen, Carports oder Garagen nachzuweisen. Dabei ist die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Burgkirchen a.d.Az“ vom 17.02.2009 anzuwenden.
- 2. Entwässerungssatzung** Nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgkirchen a.d. Az 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.
- 3. Immissionen der Bahn** Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von Gleisanlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die sich auf Gebäude im Planbereich auswirken können. Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauvorhaben in Bahnnahe der DB AB (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Bei Bauvorhaben, die in einem Abstand von weniger als 50 Meter zu den Schienenanlagen durchgeführt werden, ist ein Gutachten mit Prognose der Erschütterungssituation und des sekundären Luftschalls beizubringen.
- 4. Altkanal** Im südöstlichen Teilbereich des südlichen Bereichs des Bebauungsplanes verläuft der Altkanal. Alle Bauarbeiten in diesem Bereich sind mit der Alzwerke GmbH abzustimmen.
- 5. Altlasten** Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise darauf zutage treten, so ist ein zugelassener Sachverständiger nach § 18 Bodenschutz-Gesetz hinzuzuziehen, der dem LRA Altötting, Sachgebiet Abfallwirtschaft nach Begutachtung seinen Begehrungsbericht vorzulegen hat. Aufbauend auf den Ergebnissen ist das weitere Vorgehen mit dem LRA Altötting abzustimmen.
- 6. PFOA-Belastung** Gemäß der vorliegenden Untersuchung liegt das Plangebiet im Bereich der vermuteten Belastung mit PFOA. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Belastung der Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser

- und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubes kann im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden. Bei Bodenaushub über 500 m³ ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein eine entsprechende Untersuchung durchzuführen.
- 7. Lärmschutz** In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Bürgerzentrum der Gemeinde Burgkirchen a.d. Az. Auf dem Vorplatz des Bürgerzentrums können Veranstaltungen stattfinden, die als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm genehmigt werden. Bei solchen Veranstaltungen sind höhere Immissionswerte zulässig. Im Sinne eines hochwertigen Schallschutzes wird daher für alle dem Max-Planck-Platz zugewandten Gebäudeseiten ein höherer Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich (LP) IV der DIN 4109 empfohlen. Die Umsetzung des Vorschlages obliegt dem jeweiligen Gebäudeeigentümer. Im Rahmen der Detailplanung sollen Haupt- und Ruheräume möglichst von dem stark vom Verkehrslärm belasteten Fassaden abgewandt angeordnet werden. Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone sind in Bereichen oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) z. B. durch Glaselemente ausreichend abzuschirmen.
- 8. Erschließung** Anlagen der Bayerwerk AG und der Telekom: Im Geltungsbereich der Bebauungsplanung befinden sich Anlagen der Bayerwerk AG und Telekomunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Bauarbeiten in diesen Bereichen sind mindestens drei Monate vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme mit der Bayerwerk AG bzw. der Deutschen Telekom abzustimmen.
- 9. Brandschutz** Bauvorhaben für Bauvorhaben sind bezüglich des Brandschutzes mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.
- 10. Denkmalschutz** Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25  
"ORTSMITTE WESTLICH DER ST. 2107"  
1. Änderung "Nachverdichtung"  
vereinfachte Änderung gemäß § 13 a BauGB**

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz	Burgkirchen a. d. Alz	
Landkreis Altötting	Altötting	
Regierungsbezirk Oberbayern	Oberbayern	m 1/1000

**Verfahrensablauf**

- 1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Az hat in der Sitzung des Gemeinderates am 09.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortsmitte Burgkirchen, westlich der St. 2107", "Nachverdichtung" gefasst.
- 2. Mit Beschluss vom 09.05.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Az den Entwurf vom 02.05.2017 gebilligt.
- 3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2017 bis 19.06.2017 durchgeführt. Die Auslegung ist am 11.05.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
- 4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2017 Gelegenheit gegeben, zur Bebauungsplanänderung bis 19.06.2017 Stellung zu nehmen.
- 5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Az hat in der Sitzung des Gemeinderates am 17.10.2017 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf vom 10.10.2017 gebilligt.
- 6. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2017 bis 26.11.2017 durchgeführt. Die Auslegung ist am 19.10.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
- 7. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2017 Gelegenheit gegeben, zur Bebauungsplanänderung bis 27.11.2017 Stellung zu nehmen.
- 8. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Az hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortsmitte Burgkirchen, westlich der St. 2107", "Nachverdichtung" als Satzung beschlossen.
- 9. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Az hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortsmitte Burgkirchen, westlich der St. 2107", "Nachverdichtung" am 13.12.2017 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Az, 13. DEZ 2017

Johann Kriehenbauer (Erster Bürgermeister)

Entwurfsverfasser: breu + eckmeier architekten/stadtplaner PartGmbB  
 Alexandra Breu und Helmut Eckmeier  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekten  
 Hofmark 13, 84307 Eggenfelden  
 Fon 08721 / 913320  
 Fax 08721 / 913291

Entwurf vom 05.12.2017