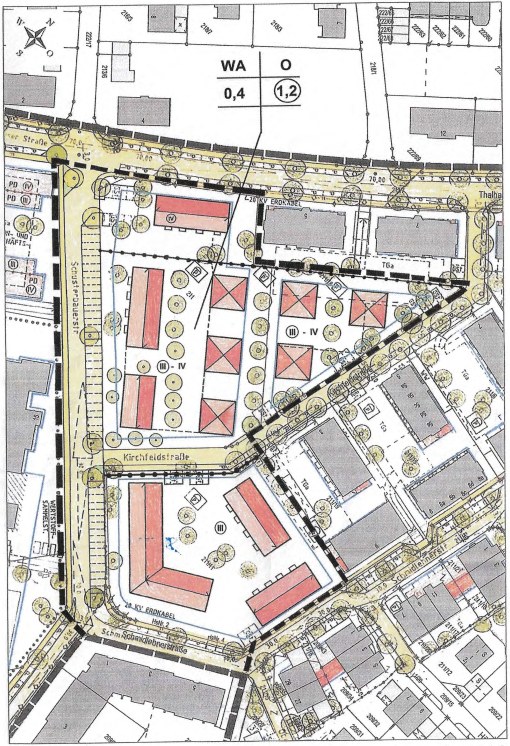


M. 1 : 1000

Zeichnerische Festsetzungen:

▬ ▬ ▬	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
‒ ‒ ‒ ‒ ‒ ‒ ‒	Geltungsbereich der Änderung
‒•‒•‒•‒•‒•‒	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet
O	Offene Bauweise
―	Baugrenze
(III)- IV	mindestens drei bis maximal vier Vollgeschosse, bei 4 Vollgeschossen kein Kniestock und kein Dachgeschossausbau über dem 4. Vollgeschoss zulässig
(III)	drei Vollgeschosse zwingend, Kniestock über dem 3. Vollgeschoss nicht zulässig, Dachgeschossausbau über dem 3. Vollgeschoss als Galeriegeschoss zulässig
(IV)	vier Vollgeschosse zwingend, Kniestock nicht zulässig, Dachgeschossausbau nicht zulässig
⟷	Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite
0,4	maximale Grundflächenzahl 0,4
(1,2)	maximale Geschossflächenzahl 1,2
●	auf dem Baugrundstück zu pflanzender Baum (Standort innerhalb des Grundstücks variabel, an der Straße mit einer maximalen Abweichung von 5 m)
[P]	Kinderspielbereich auf dem Privatgrundstück zu errichten

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis Altötting
Az. 6102-1/18

Satzung

über die 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“ „An der Kirchfeldstraße“

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 11.10.2016 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „An der Kirchfeldstraße“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nrn. 209/1T, 211T, 211/3T, 211/18T, 211/11 und 211/14T der Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz zwischen Kirchfeld- bzw. Schmidlehnerstraße, Schusterbauerstraße und der Thalhauser Straße bzw. der Bebauung an der Thalhauser Straße.

§ 2 – Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
   werden in der Planzeichnung, der Nutzungsschablone und den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der folgenden Ziffern 2 bis 4 festgesetzt. Aus dieser ergeben sich auch die geänderte Straßenführung und die Umwandlung des Spielplatzes in ein Baugrundstück.

2. Höhenlage der Gebäude
   Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf höchstens 1,00 m über der Straßenoberkante (mittleres Niveau der am Grundstück angrenzenden Straße) liegen.

   Aufschüttungen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze dürfen maximal 0,50 m betragen. Sie sind im Verhältnis von mindestens 1 : 2 (Höhe zu Breite) anzuböschen. Innerhalb der Baugrenzen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen von der Straßenoberkante (mittleres Niveau der am Grundstück angrenzenden Straße), zulässig. Satz 2 des dieses Absatzes gilt entsprechend.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

   3.1 Grundflächenzahl
   Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese kann für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 BauNVO um 50 vom Hundert, bei der Anlage von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

   3.2 Baugrenzen
   Die Baugrenzen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt; für Tiefgaragenanlagen gilt eine Mindestabstandsfläche von 2,00 m von der Grundstücksgrenze.

   3.3 Abstandsflächen
   Zwischen den Wohngebäuden werden Mindestabstandsflächen nach folgenden Kategorien festgesetzt:

1. Gebäude mit 3 Vollgeschossen (III) bis zu 16 Metern Länge:	8,00 m
2. Gebäude mit 3 Vollgeschossen (III) mit mehr als 16 Metern Länge:	12,00 m
3. Gebäude mit 4 Vollgeschossen (IV) bis zu 16 Metern Länge:	12,00 m
4. Gebäude mit 4 Vollgeschossen (IV) von mehr als 16 Metern Länge:	16,00 m

   Wenn die Wohngebäude länger als 16 Meter sind, die Fronten von benachbarten Wohnhäusern zueinander nicht mehr als 16 Meter betragen, gelten die Abstandsflächen der nächstkleineren Kategorie.

   Bei Pultdachbauten erhöht sich die Abstandsfläche der jeweiligen Kategorie entlang der Firstseite (längs) um 3,00 m.

   Als Abstandsfläche zur Straße
   wird bei Hauptgebäuden mit 4 Vollgeschossen (IV) und Pultdachbauten mit First entlang der Straßenseite ein Mindestabstand von 10,00 m von der Straßenmitte festgesetzt;
   bei den übrigen Hauptgebäuden ist der aus der Baugrenze ersichtliche Grenzabstand einzuhalten.

   3.3 Gartenhäuser, Gartenlauben und Geräteschuppen
   bis zu einer Größe von 16 m² können unter der Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; eine Grenzbebauung ist unter Beachtung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

4. Weitere Festsetzungen

   4.1 Baukörper
   Die Gebäudegrundrissform bei Gebäuden mit Satteldächern oder Pultdächern muss so gewählt werden, dass das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 5 :4 beträgt. Für Gebäude mit Zeltdächern gilt diese Festsetzung nicht.

5.

6.

4.2 Dachformen und Dachneigung
Bei 3-geschossigen Wohngebäuden sind Satteldächer und Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 25° sowie Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 15°,
bei 4-geschossigen Wohngebäuden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 25° und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 15° zulässig.

4.3 Dachgeschossausbau
Bei vier Vollgeschossen ist der Dachgeschossausbau nicht zulässig, bei drei Vollgeschossen darf das Dachgeschoss als Galeriegeschoss als Bestandteil der Wohnung des dritten Vollgeschosses ausgebaut werden.

4.4 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind harte, matte naturrote, braune oder graue Pfanneneindeckungen sowie Zink- oder Kupferblech zu verwenden.

4.5 Wintergärten, Terrassen-, Balkon- und Hauseingangsüberdachungen
dürfen mit abweichender Dachneigung und Dacheindeckung errichtet werden.

4.6 Solar- und Photovoltaikanlagen
auf Dächern sind zur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm, gemessen von der Oberkante der Dachfläche bis zur Oberkante der Solar- bzw. Photovoltaikanlage, angeordnet sind.

4.7 Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinfahrten
können unter der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, unter Beachtung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO auch an der Grundstücksgrenze, mit Ausnahme von Tiefgarageneinfahrten aber nicht an der Grundstücksgrenze zur Straße; sie können mit Flachdach,-Satteldach (Dachneigung 15° bis 25°) oder Pultdach (Dachneigung 5° bis 15°) versehen werden.
Die Dachformen und Dachneigungen zusammengebauter Grenzgaragen sind aufeinander abzustimmen.

4.8 Tiefgaragen
Über Tiefgaragenanlagen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,70 m aufzubringen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Für die Umplanung des Kinderspielplatzes in ein Baugrundstück wird auf Fl.-Nr. 662/3 der Gemarkung Raitenhaslach eine Ausgleichsfläche von 115 m² festgesetzt. Die genaue Lage und die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche sind in der Begründung der Satzung festgelegt.

Sonstige Festsetzungen
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter, soweit sie durch diese Bebauungsplanänderung nicht geändert oder neu gefasst wurden.

§ 3 – Hinweise zur Bebauungsplanänderung

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 Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei möglich, wenn sie flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet wird.

Gashochdruckleitung
Im Bereich der externen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 662/3 der Gemarkung Raitenhaslach verläuft die Gashochdruckleitung Neuhofen-Schnaitsee (BS80/8002) DN800/PN84 mit Begleitkabel. Im Schutzstreifen der Leitung (4 Meter beiderseits der Rohrachse) sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, die Wartung und den Unterhalt beeinträchtigen könnten. Bauarbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

Telekommunikationsanlagen
Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass diese nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Aufstellflächen für die Feuerwehr
Bei Baumaßnahmen sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Burgkirchen a.d.Alz, 02. AUG. 2017

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

Klaus Huber
Bauverwaltung

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 11.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim", „An der Kirchfeldstraße" gefasst und den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2016 bis 23.12.2016 durchgeführt. Die Auslegung ist am 15.11.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 24.11.2016 bis 23.12.2016 durchgeführt.

4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung der Gemeinderates am 14.03.2017 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf in der Fassung vom 07.03.2017 gebilligt.

5. Der geänderte Entwurf wurde von 06.04.2017 bis 08.05.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 30.03.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

6. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.05.2017 nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB Gelegenheit gegeben, bis 31.05.2017 zum geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen.

7. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung der Gemeinderates am 20.06.2017 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf in der Fassung vom 06.06.2017 gebilligt.

8. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 06.06.2017 wurde unter Verkürzung der Auslegungszeit von 06.07.2017 bis 21.07.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 29.06.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

9. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.06.2017 nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB Gelegenheit gegeben, bis 21.07.2017 zum geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen.

10. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01. AUG. 2017 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim", „An der Kirchfeldstraße" als Satzung beschlossen.

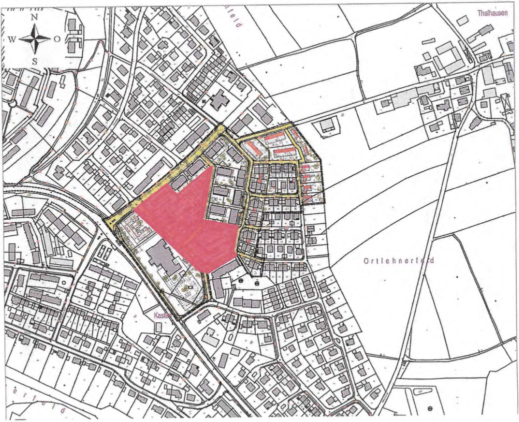
Burgkirchen a.d.Alz, 02. AUG. 2017

Johann Krichenbauer (Erster Bürgermeister)

11. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim", „An der Kirchfeldstraße" am 03. AUG. 2017 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, 03. AUG. 2017

Johann Krichenbauer (Erster Bürgermeister)



Bebauungsplan Nr. 26

"Obere Terrasse, beim Altenheim"

5. Änderung

"An der Kirchfeldstraße"

M. 1 : 1000

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
den 01.August 2017