

Zeichnerische Festsetzungen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- - - - - Geltungsbereich der Änderung
- WA
g
Allgemeines Wohngebiet
geschlossene Bauweise
Baugrenze
- IV
maximal vier Vollgeschosse, bei 4 Vollgeschossen kein Kniestock und kein Dachgeschossausbau über dem 4. Vollgeschoss zulässig
- 0,54
1,55
maximale Grundflächenzahl 0,54
maximale Geschossflächenzahl 1,55
- auf dem Baumgrundstück zu pflanzender Baum (Standort innerhalb des Grundstücks variabel, an der Straße mit einer maximalen Abweichung von 5m)
- Tiefgarage (bei der Berechnung der GRZ II ist die Tiefgarage nicht anzurechnen)
- TG TG-Abfahrt, nach dem Stand der Lärminderungs-technik ausführen TG-Tor, nach dem Stand der Lärminderungs-technik ausführen
- Anforderung Schallschutz : gilt für alle Fenster in allen Geschossen
- ▲ erf. Laborwert für Fenster $R_w = 44$ dB sowie Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone)
- ▲ erf. Laborwert für Fenster $R_w = 41$ dB
- ▲ erf. Laborwert für Fenster $R_w = 40$ dB
- ▲ erf. Laborwert für Fenster $R_w = 33$ dB
- ▲ Rolladenkästen $R_w \geq 47$ dB ausführen
- ▲ Aussenwand $R_w > 52,2$ dB ausführen
- ▲ Tiefgaragenzufahrt : Rolltor und Entwässerungsrinne geräuscharm

Zeichnerische Hinweise:

- GSt Garagenstellplatz
- P Parkplatz
- private Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen

Die sonstigen Planzeichen des Bebauungsplanes Nr. 26 werden beibehalten

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

**Satzung
über die 8. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“
„westlich der Schusterbauerstraße“**

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13a 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 19.03.2019 beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „westlich der Schusterbauerstraße“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nrn. 65/4, 199/4, 209/4, 211/2, 213/11 und 213/12 der Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz zwischen Thalhauser Straße, Schusterbauerstraße, Ortlehnerstraße und Martin-Orfer-Straße (St 2107).

§ 2 – Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**
werden in der Planzeichnung, der Nutzungsschablone, den zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen der folgenden Ziffern 2 bis 5 festgesetzt.
2. **Abstandsflächen**
Zwischen den Wohngebäuden werden Mindestabstände 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

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

Als Abstand 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, mindestens aber 3 Meter zur Grundstücksgrenze, einzuhalten.

Untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker bleiben bei der Bemessung der Mindestabstände außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

3. Dachformen und Dachneigung

- o Bis zu einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° bis 25° oder extensiv begrüntes Flachdach.
- o Bei einer GRZ > 0,4 oder einer GFZ > 1,2: Extensiv begrüntes Flachdach.

4. Schallschutz

4.1 Schalltechnische Anforderungen
Für den nördlichen Geltungsbereich (Fl.-Nr. 213/11 Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz) werden die in den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlichen Anforderungen an den Schallschutz festgesetzt.

Für Bauvorhaben im südlichen Geltungsbereich (Grundstücke südlich des bestehenden Seniorenheimes) ist im Rahmen des Bauverfahrens ein schalltechnischer Nachweis beizubringen.

4.2 Schallgedämmte Außenbauteile

Bei Räumen/Fassaden, bei denen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten werden, sind ausreichend schallgedämmte Außenbauteile (Fenster, Rollladenkästen, etc.) zu verbauen. Hierfür ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

4.3 Raumbelüftung

In Räume/An Fassaden, bei denen Schallschutzfenster verbaut werden müssen, muss eine automatische Raumbelüftung (zentral oder dezentral) verbaut werden, um eine ausreichende Lüftung ohne Öffnen der Fenster gewährleisten zu können.

4.4 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) sind zum Schutz vor Lärmimmissionen, falls erforderlich z.B. durch Abschirmung, Einhausung (Wintergärten) so zu errichten, dass die Immissionsgrenzwerte für den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) der 16.BImSchV gewährleistet sind. Hierfür ist gegebenenfalls ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

5. Freiflächengestaltung/Grünflächen

Ergänzend der unter der Ziffer 10. des Bebauungsplanes verankerten Regelungen wird festgesetzt:
Bestehende Gehölzstrukturen, welche von Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sind zu schützen und zu erhalten. Bestands- und Neupflanzungen sind durch eine

Fachfirma oder geschultem Personal zu pflegen. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust oder Entfernung einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu leisten.

6. Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“ gelten weiter, soweit sie durch diese Bebauungsplanänderung nicht geändert oder ergänzt wurden.

§ 3 – Hinweise zur Bebauungsplanänderung

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 NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei möglich, wenn sie flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet wird.

Altlasten – Behandlung des Bodenaushubs

Bei Bodenaushub über 500 m³ 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-/Verwertungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr

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

Burgkirchen a.d. Alz, **09. DEZ. 2019**

 Johann Krichenbauer
 Erster Bürgermeister

 Klaus Huber
 Bauverwaltung

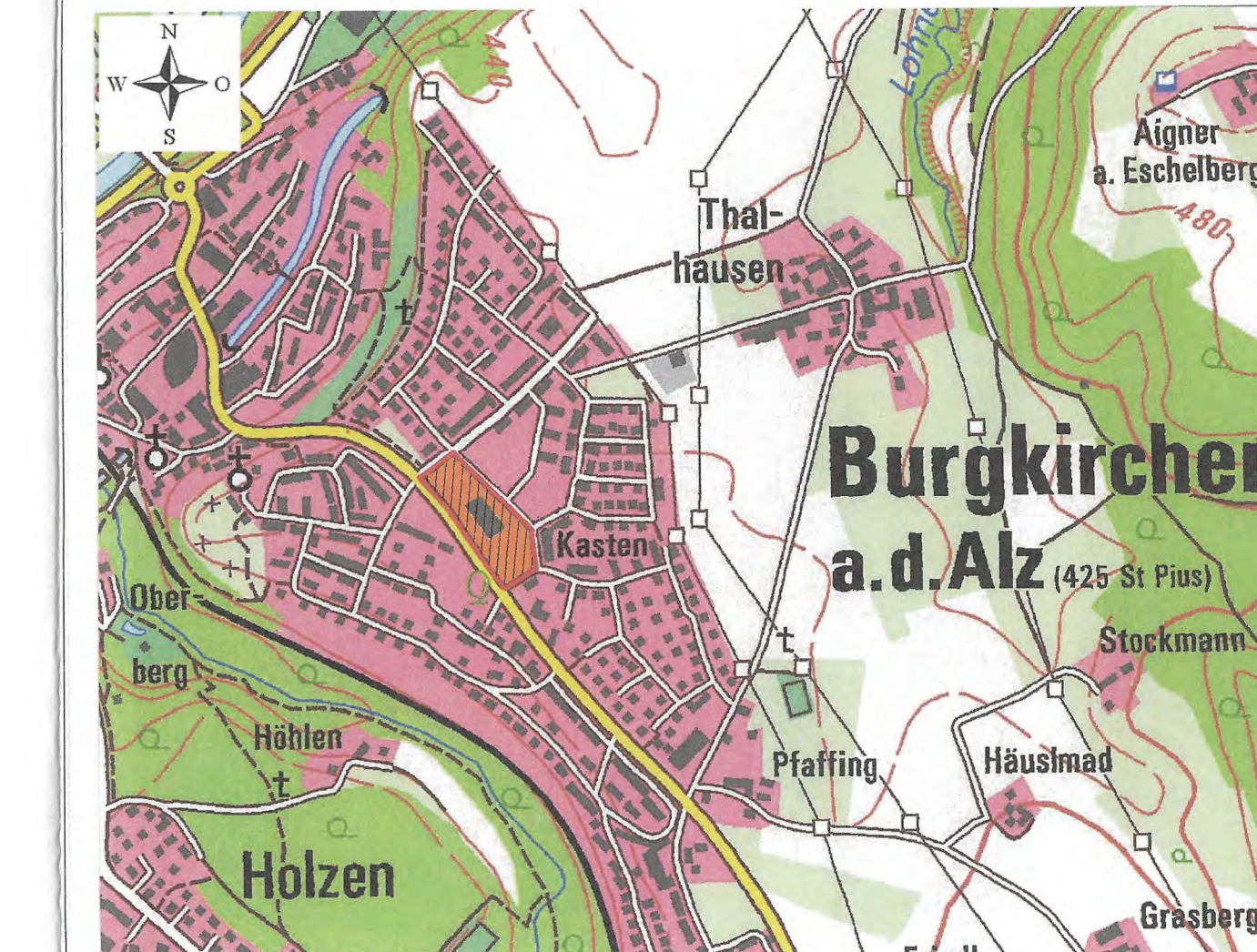
Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 19.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „westlich der Schusterbauerstraße“ gefasst.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2019 öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln und der Veröffentlichung auf der gemeindlichen Internetseite bekannt gemacht.
3. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2019 den Entwurf für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „westlich der Schusterbauerstraße“ gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2019 bis 24.06.2019 durchgeführt. Die Auslegung ist am 16.05.2019 öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln und der Veröffentlichung der Unterlagen auf der gemeindlichen Internetseite bekannt gemacht worden.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.05.2019 bis 24.06.2019 durchgeführt.
6. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung der Gemeinderates am 30.07.2019 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „westlich der Schusterbauerstraße“ in der Fassung vom 30.07.2019 gebilligt.
7. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde, unter angemessener Verkürzung der Auslegungszeit, durch öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2019 bis 23.08.2019 durchgeführt. Die Auslegung ist am 01.08.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.
8. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.08.2019 bis 23.08.2019 durchgeführt.
9. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung der Gemeinderates am 17.09.2019 die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „westlich der Schusterbauerstraße“ in der Fassung vom 17.09.2019 gebilligt.
10. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde, unter angemessener Verkürzung der Auslegungszeit, durch öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2019 bis 10.10.2019 durchgeführt. Die Auslegung ist am 19.09.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.
11. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.09.2019 bis 10.10.2019 durchgeführt.
12. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung der Gemeinderates am 12.11.2019 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die/den hiernach gefertigten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „westlich der Schusterbauerstraße“ vom 05.11.2019 mit Begründung als Satzung beschlossen.
13. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, „westl. der Schusterbauerstraße“ am **10. DEZ. 2019** durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, **10. DEZ. 2019**

Johann Krichenbauer (Erster Bürgermeister)



**Bebauungsplan Nr. 26
"Obere Terrasse, beim Altenheim",
8. Änderung
"westlich der Schusterbauerstraße"**

M. 1 : 1000

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
den 05.11.2019