Zeichenerklärung für Festsetzungen

(II) — Zwei Vollgeschosse zwingend
Kniestock: max. 0,60 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

II — Ein Vollgeschoß (Erdgeschoß) mit ausgebautem Dachgeschoß zwingend (Kniestockhöhe: mind. 1,20 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette) bis zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze ohne Kniestock
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung zwingend

Firstrichtung nicht zwingend; die im Plan eingetragene Firstrichtung kann um 90 Grad gedreht werden. Die Firstrichtung muß dabei parallel zur Längsseite des Gebäudes eingehalten werden.

P — Privatweg

Öffentliche Grünfläche (Rasenfläche/ Pflanzfläche)

Private Grünfläche außerhalb der Einfriedung

Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Lärmschutzwall, zu bepflanzen

Flächen für die Abfallentsorgung (Mülltonnensammelplätze)

Textliche Festsetzung

Je Einzelhausgrundstück dürfen max. 2 Wohneinheiten (WE), je einer Doppelhausgrundstückshälfte max. 1 WE und je Reihenhausgrundsück max. 1 WE errichtet werden.

Zeichenerklärung für Hinweise

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

13a — Parzellennummer, z. B. 13a

KV — Erdkabel mit Angabe der KV

Bisherige Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Verlängerung Kantstrasse" weiter

farbig

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER GEMEINDE BURGKIRCHEN A. D. ALZ
1. ÄNDERUNG

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLUR-NR. 98/T, 119/1/T, 15/T
GEMARKUNG BURGKIRCHEN A. D. ALZ

ÄNDERUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 17.06.1993

SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 14.09.1993

BEKANNTMACHUNG AM 16.11.1993

BURGKIRCHEN, DEN 11.11.1993

R. Obermaier
1. Bürgermeister

ARCHITEKTUR- UND
ORTSPLANUNGSBÜRO
N. MISSBERGER
KARRERWEG 7
84547 EMMERTING
TEL. 08679/5426

EMMERTING, DEN 15.06.1993
GEÄNDERT AM 14.09.1993

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
AZ: 610-11/20

Burgkirchen a.d.Alz
08.06.1993

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 28 "Verlängerung Kantstraße" - 1. Änderung,
westlich der St 2107, nördlich der Lessingstraße (Stich 1), östlich der Kantstraße, südlich der bestehenden Bebauung der Oberen Terrasse und des Anwesens Lessingstraße 2

Das Änderungsgebiet umfaßt die Flur-Nrn. 15/T, 98/T und 119/1/T - Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz

1. Anlaß der Planung, Planungsziel

Der Gemeinderat Burgkirchen a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 14.07.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 "Verlängerung Kantstraße" für einen Teilbereich der Flur-Nr. 98 zu ändern.
In seiner Sitzung vom 17.06.1993 hat der Gemeinderat beschlossen, den Änderungsbereich um den Teil der Flur-Nr. 98 zwischen Lessingstraße und St 2107 sowie der Flur-Nr. 119/1/T zu erweitern. Die Grenze verläuft in der Mitte zwischen dem Anwesen Lessingstraße 2 und der Lessingstraße (Stich 1).
Der Bereich um das Anwesen Lessingstraße 2 (Weingartner), die nördliche Straßenfläche der Lessingstraße, die bereits Bestand ist, und die Teilfläche der St 2107 im Norden werden aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen.
Anlaß der Planung ist ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung im Gemeindegebiet Burgkirchen.
Die Vielzahl der Anfragen von Bauwilligen nach bebaubaren Flächen sowie von Wohnungssuchenden nach geeignetem Wohnraum zeigt deutlich auf, daß ein dringender Wohnraumbedarf der Bevölkerung gegeben ist. Der Wohnraumbedarf wird noch verstärkt durch die Auswirkungen der Zuwanderer (Aussiedler etc.).
Das Änderungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Das Verfahren wird nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) durchgeführt.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2. Grundlagen, Bestand

Das Änderungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Die bisher ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft werden im südlichen Bereich der Wohnbebauung zugeführt. Damit kann die Anbindung der derzeit entstehenden Wohnbauten an die bestehende Bebauung der Oberen Terrasse verbessert werden.

Die kurz- bis mittelfristig nicht für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens (Hofstelle Weingartner, Lessingstr. 2) werden aus dem gesamten Bebauungsplangebiet herausgenommen.

3. Erschließung, Straßengestaltung

Die Erschließung des Gesamtgebietes wurde bereits in der Begründung vom 09.07.91 zum rechtskräftigen Bebauungsplan erläutert.
Im Kurvenbereich der östlichen Stichstraße zweigt eine Privatstraße nach Norden zur Erschließung der neu hinzugekommenen Reihenhausparzellen ab. Sämtliche Reihenhäuser im Änderungsgebiet sind mit in den Baukörper integrierten Garagen geplant.

4. Bebauung

Bei der Bebauung im Änderungsgebiet wird in Anlehnung an den derzeit gültigen Bebauungsplan unterschieden zwischen freistehenden Gebäuden und zusammenhängenden Hausgruppen.
Entlang der St 2107 ist aus lärmschutztechnischen und ortsplanerischen Gründen eine Verlängerung der stangenförmigen Reihenhauszeilen nach Norden vorgesehen, während nach Westen die Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und südorientierten Doppelhäusern aufgelockert wird. Dasselbe Gestaltungsprinzip kommt im Bereich zwischen Kantstraße und Lessingstraße zur Anwendung. Die Garagen der Doppelhausbebauung werden giebelständig unmittelbar an der Straße angeordnet und sollen damit als bauliche Maßnahme zur Verkehrsberuhigung beitragen.
Die Höhenentwicklung der Bebauung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeleitet.
Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Grundstücke im Bereich der bisherigen Parzellen 2 - 7 und 13 - 16 verkleinert und die Bebauung verdichtet.
Die Erläuterungen in der Begründung vom 09.07.91 zur Parzelle 1 südlich des nicht störenden Gewerbebetriebes (Flur-Nr. 361/2) haben nach wie vor Gültigkeit.

5. Versorgung

s. Begründung vom 09.07.1991 zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

6. Immissionsschutz

Der Lärmschutzwall entlang der St 2107 wird nach Norden verlängert und wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Stück um die letzte Bauparzelle herumgezogen.

7. Freiflächengestaltung - Grünflächen

s. Begründung vom 09.07.1991 zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

8. Statistik

Gesamtfläche des Änderungsgebietes	ca. 1,65 ha
Fläche des aus dem Bebauungsplan herausgenommenen Teilbereiches	ca. 1,10 ha
Zahl der hinzukommenden Wohneinheiten (gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan)	ca. 20 WE
Zahl der hinzukommenden Einwohner	ca. 45 EW

9. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Burgkirchen a.d.Alz, den 08.06.1993
Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz

aufgestellt:

Robert Obermaier
1. Bürgermeister

N. Mißberger
Dipl.Ing., Architekt