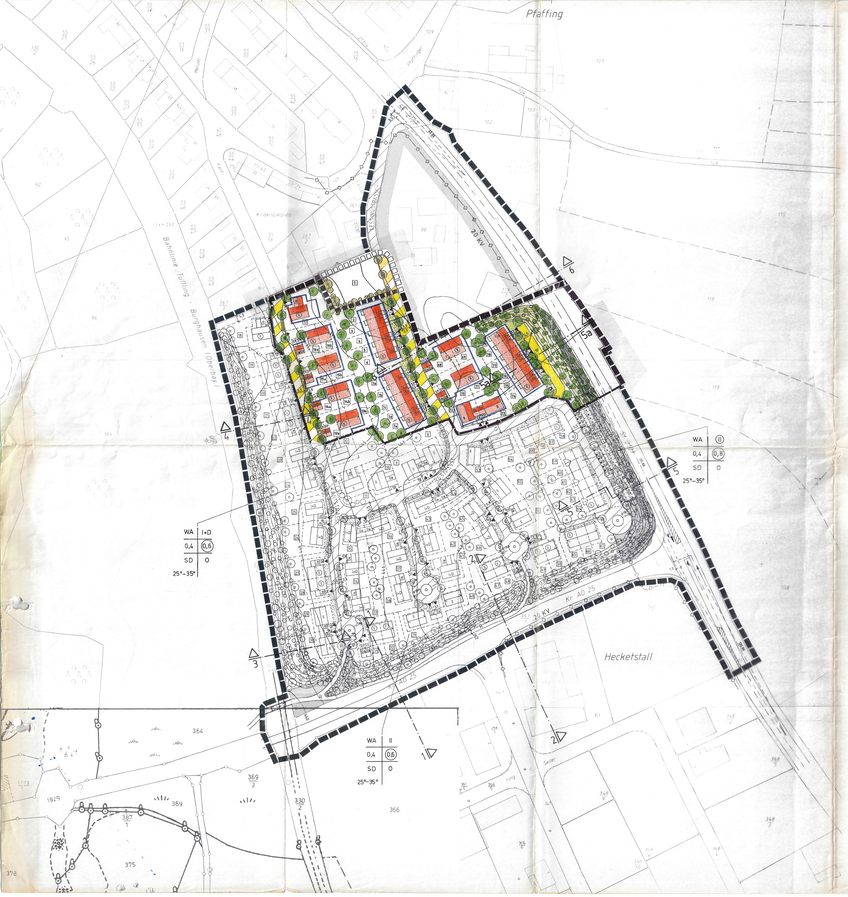


Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

2. Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, d. h. zwei Wohneinheiten und Reihenhäuser. Je Einzelhausgrundstück dürfen max. 2 Wohneinheiten Grundstücksbreite max. 11 WE und je Reihenhausgrundstück

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien eingegrenzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen sind, wie im Plan dargestellt, parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
Bei den nicht zwingend festgesetzten Firstrichtungen kann die Firstrichtung um 90 Grad gedreht werden.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Baukörper
Die Gebäudegrundrißform muß so gewählt werden,daß das Verhältnis von Länge zu Breite mind. 5:4 beträgt.
Die Gebäudeform soll als klare, ruhige, einfachelige und bei Satteldächern als symmetrische Baukörper auszubilden.
Die Proportionen von Haupt- und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.

5.2 Dächer:
Die Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer auszuführen.
Die Hauptfirstrichtung muß immer parallel zur Längsseite verlaufen. Bei Nebengebäuden oder untergeordneten Bauteilen sind auch Pultdächer zulässig.
Als Dachneigung sind 25 - 35 Grad zulässig.
Die Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden sowie der Firstverlauf und die Dachneigungen von Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.
Als Dacheindeckung ist harte, rote Pfannendeckung zu verwenden.

5.3 Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
Negative Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltungen von Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.
Zäungeförme sind in einer Breite bis zu 3,0 m zulässig.
Aneinandergereihte Garagentore müssen durch einen mindestens 25 cm breiten Wandpfeiler getrennt werden.

6. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 50 cm über der Straßenberkante liegen.

7. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage zu errichten.
Vor den Garagen sind befestigte Stellplätze mit einer Mindesttiefe von 5 Metern anzuordnen. Diese Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Die Zufahrtsbreite von Garagen darf maximal der Breite der Garagen entsprechen. Nebeneinanderliegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und dufeinander abgestimmt zu gestalten.

8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen bis zur Höhe von 1,00 m ab Straßenoberkante errichtet werden. Keine Einfriedungen errichten.
In den Straßenraum integrierten Vorgärten der im Süden und Westen der Straßen angeordneten Bebauung. Die Grundstückseinfriedungen dürfen in diesem Bereich erst auf Höhe der Gebäudeflüchten erstellt werden.
Bei Holzlattenzäunen und Maschendrahtzäunen sind Betonsockel für Einfriedungen nicht zugelassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewährleisten.
Zulässig sind nur: senkrechter Holzlattenzaun, hinterpflanzter Maschendrahtzaun mit freiwachsenden Hecken
Grundstücke gegen OB-Grund, die Staatsstraße AD 25 sowie die Staatsstraße St 2107 sind Einfriedungen abzusichern.
Einfriedungen gegen OB-Grund dürfen keine Gartenteile etc. enthalten. Oberhalb der in den Lärmschutzwall an der St 2107 integrierten Garagen ist eine Absturzsicherung gemäß BayBO vorzusehen.

9. Verkehrsflächen

Die an öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Freisichtbereiche (Sichtdreiecke) sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume, deren Kronenansatz über 2,0 m liegt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Stellflächen) ist in den Untergrund einzuleiten.

10. Freiflächengestaltung/Grünflächen

Bei den Parzellen ist je 400 qm Grundstücksfläche ein Großbaum nach der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.
Anstelle der in der Pflanzliste genannten Großbäume können auch Obstbäume verwendet werden. Die festgesetzten Bäume sind in ausreichender Wuchshöhe zu pflanzen.
Die ausgewiesenen privaten Grünflächen außerhalb der Einfriedung (Vorgärten zwischen Straßenraum und Gebäudeflüchten) sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
Pflanzgebot: Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat nach Planeintrag gemäß Pflanzliste zu erfolgen.
Oberflächenwasser darf nicht auf OB-Grund abgeleitet werden.

11. Immissionsschutzeinrichtungen

Die Lärmschutzwälle sind nach Lage und Regelschnittzeichnungen auszuführen. Die Modellierung der Wälle ist nicht kantig, sondern gerundet auszuführen. Die Bepflanzung hat nach Pflanzliste zu erfolgen.
Zur Aufschüttung der Lärmschutzwälle darf kein Bauschutt, sondern nur Erdreich verwendet werden. Die Humusdeckung muß mindestens 30 cm betragen.
Im Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße St 2107 sind die Garagen der Reihenhausbebauung zu integrieren.

Textliche Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Anzeigepflicht. Bei der Genehmigung eines Vorhabens ist der Amtsweg zu berücksichtigen.

2. Beleuchtungsmasten und Kabelverteilerschränke können innerhalb des öffentlichen Park-/Grünstreifens angeordnet werden.

3. Die Befestigungen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind sickerfähig auszubilden und sollen auf folgende Materialien beschränkt bleiben:
Natursteln- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Splitt, wassergebundene Decken.

4. Entlang des Walles ist bei Dachgeschoßnutzung Uber E+1 kein Lärmschutz gegeben.

Pflanzliste

1. Großbäume

Stieleiche	Quercus rubor
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus exelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

2. Kleinbäume

Feldahorn	Acer camestre
Sandbirke	Betula verrucosa
Hainbuche	Carbinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

3. Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Lygustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Heckenrose	Rosa canina
Wildrose	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Traubenkirsche	Prumus padus
Schlehe	Prumus spinosa

4. Bodendecker:

Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Spierstrauch	Spiraea japonica
Schneebeere	Sypherlcarpos
Immergrün	Vinca minor
Storchschnabel	Geranium sanguineum
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Bärenklau	Rosa mitis
Apfelrose	Rosa rugosa "Max Graf"
Lavendel	Lavandula angustifolic

Detail: - Pflanzvorschriften

a) Bäume: als 3 x v. Hochstämme, STU 14/16 cm zu pflanzen, Pflanzabstand der Großbäume mind. 10 m.

b) Kleinkronige Bäume: als 2 x v. Heister, 250/300 cm zu pflanzen, Pflanzabstand 8 m

c) Sträucher: in einer Größe von 2 x v. Sträucher, 80/100 cm zu pflanzen.

Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. S. 133) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

VERFAHRENSABLAUF:

Der Gemeinderat Burgkirchen a. d. Alz hat in seiner Sitzung am 13.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Verlängerung Kantstrasse" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.01.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Burgkirchen a. d. Alz, den 22.01.1991
R. Obermisler
1. Bürgermeister

b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB.
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 11.02.1991 bis 15.03.1991.
Die vorgebrachten Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden.
Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.

Burgkirchen a. d. Alz, den 11.02.1991
R. Obermisler
1. Bürgermeister

c) Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.07.1991 den Festsetzungs- und Auslegungsbeschluß gefaßt.

Burgkirchen a. d. Alz, den 09.07.1991
R. Obermisler
1. Bürgermeister

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.1991 bis 23.08.1991 im Rathaus, Zimmer 10, öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 15.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Burgkirchen a. d. Alz, den 15.07.1991
R. Obermisler
1. Bürgermeister

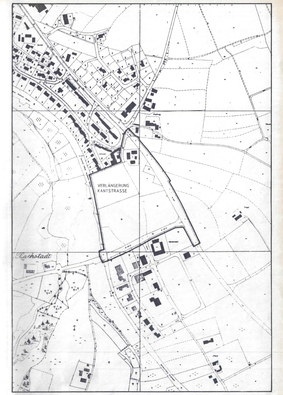
e) Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.09.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a. d. Alz, den 24.09.1991
R. Obermisler
1. Bürgermeister

f) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Altötting mit Schreiben vom 15.10.1991 gemäß § 11 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB (Zustv. BauGB) vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt.
Das Landratsamt Altötting hat mit Schreiben vom 23.04.1992 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

g) Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 28.04.1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
Auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Burgkirchen a. d. Alz, den 27.04.1992
R. Obermisler
1. Bürgermeister



LAGEPLAN M. 1:5000

1. Zeichenerklärung für Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1-9 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Baulinien, Baugrenzen und Geschoßzahl festgelegt.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

I+D Ein Vollgeschoß (Erdgeschoß) mit zulässigem Dachgeschoßausbau
Knickstockhöhe: max. 1,20 m von OK Rohdecke bis OK Fußpfette
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

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

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

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise
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.

1.4 Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Dachform/Dachneigung	Bauweise
SD Satteldach	

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Spielflächen
Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Ga Flächen für Garagen
Einfahrt
GST Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Tiefe mindestens 5,0 m, b = mind. 2,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.
GSt Gemeinschaftsstellplätze

1.6 Flächen für den Verkehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
R Radweg
F Fußweg
Freisichtbereich für öffentliche Verkehrsflächen (Sichtdreiecke)

1.7 Grünflächen sowie Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
Öffentliche Grünfläche (Rasenfläche/ Pflanzfläche)
Private Grünflächen außerhalb der Einfriedung
zu pflanzende Bäume
zu pflanzende Bäume (aufgeasstet bis zu 2,0 m über OK Gelände)
zu pflanzende Sträucher

1.8 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Lärmschutzwall, zu bepflanzen

2. Zeichenerklärung für Hinweise

Vorhandene Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
98 Flurnummer
Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
Innerörtliche Verkehrsfläche mit wechselseitigem Grünstreifen/Parkstreifen (mit Bäumen und öffentlichen Stellflächen) und Angabe der Ausbaubreiten.
442 Höhenlinie
12 Parzellennummer
KV Erdkabel mit Angabe der KV

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER GEMEINDE BURGKIRCHEN A. D. ALZ FÜR DAS GEBIET VERLÄNGERUNG KANTSTRASSE

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale -

M. 1:1000

N

0 10 20 30 40 50 m

ARCHITEKTUR- U. ORTSPLANUNGSBÜRO
N. MESSERGER
KARRERWEG 7/10G
8261 EMMERTING
TEL. 08679/5426

EMMERTING, DEN 11.02.1991
ERGÄNZT AM 09.07.1991
ERGÄNZT AM 17.09.1991