



Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 366, 366/2, 366/2/2, 343, 344, 343/2, 342, 341, 323, 337/2, 348, 349, 326, 325, 325/1, 350/1, 347 und 330/21 der Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz. Maßgebend für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird größtenteils als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO IGE 1), zum Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit reduzierten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (GE2) festgelegt.

Im Gewerbegebiet (GE2) sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von L_w T₆₀ 60 dB(A) nachts L_w T₆₀ 45 dB(A) überschreitet.

Anmerkung: Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen - einschließlich des auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Verkehrs - in keinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes (bei innerhalb des Baugebietes bestehender Büros bzw. Werkwohnungen auch vor deren Fenstern) verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel von L_w (s.o.) abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage beschrieben, es handelt sich hierbei um eine, dem konkreten Betrieb innenwohnende, prägende Eigenschaft.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE2) werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO weitere Baumaßnahmen zugelassen, die im Rahmen des § 8 BauNVO allgemein nicht zulässig wären.

- a) eine Erweiterung vorhandener Wohngebäude (analog § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- b) eine Erweiterung vorhandener Wohngebäude auf max. zwei Wohneinheiten (analog § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 und Satz 3 BauGB)
- c) eine Nutzungsänderung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude auf die zu drei Wohneinheiten (analog § 4 Abs. 3 WoBauErlG)

Die Ver- und Entsorgung muß gesichert sein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Bereich des gesamten Baugebietes (GE1 und GE2) die Errichtung von Einkaufszentren, Großverbrauchermärkten und Einzelhandels-geschäften mit einer Nettoverkaufsfläche von über 300 qm unzulässig ist.

Einzeläden mit einer Verkaufsfläche von unter 300 qm sind zuzurechnen, wenn sie von einem Bauherrn auf einer Grundstückseinheit oder als Gebäudeeinheit errichtet werden. Ausnahmen können bei gewerblichen oder handwerklich bezogenen Betrieben zugelassen werden.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1-10 BauNVO)
 - GE 1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 - GE 2 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 10 BauNVO

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

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

 - 1) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig GRZ = 0,8 GFZ = 1,6
 - 2) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig GRZ = 0,6 GFZ = 1,2

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 0 Offene Bauweise
 - Baugrenze

4. Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundstückszahl GRZ	Geschößzahl GFZ
Dachform	Bauweise

SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach

Bei im Gewerbegebiet zu errichtenden Betrieben mit Wohnungen darf die Wohnfläche nicht größer sein als die dazugehörige Gewerbefläche (Berechnung nach DIN 288).

- 3. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächen festgesetzt.

 - 1) GRZ = 0,8; GFZ = 1,6
 - 2) GRZ = 0,6; GFZ = 1,2

- 4. Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.
- 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

- 6. Stellung der baulichen Anlagen

Bei Satteldächern sind die Firstrichtungen parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.

- 7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden ist aufeinander abzustimmen und landschaftsbezogen auszuführen. Dies gilt auch für die Farbgestaltung der Fassaden.

Bei geputzten Fassaden sind Ornament- und Zierputze unzulässig.
- 8. Höhenlage der Gebäude

Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberkante nicht verändert werden. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht abgetragen freigelegt werden. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 50 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

- 5. Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Fuß- und Radwegflächen
 - Freizeitchenelle für öffentliche Verkehrsflächen (Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern)

- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)
 - Gebäude zur Versorgung mit Elektrizität, z. B. Umformerstation (Trafo)

- 7. Grünflächen sowie Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - zu pflanzende Bäume
 - neu zu pflanzende Bäume in Sichtdreiecken (aufgestellt bis zu 3,0 m über OK Gelände)
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Sträucher
 - Grünstreifen, neu zu pflanzende einheimische und bodenständige Gehölze und Rosenfläche mit Hochstämmen gemäß Pflanzliste
 - Pflanzdichte: pro 1 qm mindestens 1 Gehölz

- 8. Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

- 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. Ausnahme: Bis zu 3,0 m über OK Gelände aufgestellte Bäume sind zugelassen.

Sämtliche Parkflächen (Steilplätze) sind "sickerfähig" auszubilden und dürfen nicht versiegelt werden. Die Befestigung bleibt auf folgende Materialien beschränkt: Schotterrasen, Pflaster mit Roststein, Rosengittersteine. Unverschlammtes Niederschlagswasser (Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Stellflächen) ist in den Untergrund einzuleiten. Oberflächenwasser darf nicht auf DB-Grund abgeleitet werden.

- 10. Einfriedigungen

Grundstücke gegen DB-Grund sind mit Einfriedigungen abzusichern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Gartentore etc. enthalten.

- 11. Freiflächengestaltung/Grünflächen

Pflanzgebot: Die Eingrünung hat durch Bäume, Gehölzgruppen in geschlossener Pflanzung und Rosenflächen zu erfolgen. Die zu verwendenden Pflanzarten, -größen, Flächenanteile und Pflanzdichte siehe auch Festsetzungen durch Pflanzlisten bzw. Pflanzliste.

Eingrünung von Einfriedigungen ist in freiwachsender Heckenform zu hinterpflanzen.

Im Straßenbereich sind nur Großbäume nach der Pflanzliste zulässig.

Das Gelände ist intensiv zu durchgrünen. Deswegen sind außer den im Plan festgelegten Randpflanzungen folgende zusätzliche Begrünungen durchzuführen:

 - 1) 250 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum nach der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume sind in ausreichender Wuchshöhe zu pflanzen.
 - 2) An allen Grundstücksgrenzen zwischen den entstehenden Baukörpern sind zusammenhängende Pflanzflächen mit je 2,0 m Breite auf beiden Seiten des Grenzverlaufes anzulegen. Auf diesen Pflanzflächen sind standortgerechte, großkronige Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Auswahl der Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste.

Entlang der Bahnhofs-Türling - Burghausen und der Staatsstraße St 2107 ist ein 15 m breiter Grünstreifen mit 10 m Gehölzen und 5 m Rosenfläche mit Hochstämmen auszubilden.

An allen Parkplätzen ist die Pflanzung mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste durchzuführen.

Die in den Festsetzungen nicht als Pflanzflächen festgelegten Bereiche können sowohl als Rosenflächen wie auch als unbebaute Flächen genutzt werden. Die Rand- und Grenzbebauung und Gehölze darf dadurch in keiner Weise eingeschränkt werden. Die Rand- und Grenzbebauung und Gehölze darf dadurch in keiner Weise eingeschränkt werden. Die Rand- und Grenzbebauung und Gehölze darf dadurch in keiner Weise eingeschränkt werden.

- 12. Bebauungsplandruckplan

Die grünlandmindernden sind im Bebauungsplan beinhaltet.

- 13. Textliche Festsetzungen
 - 1. Anzeigebandenfläche, die bei den Bauarbeiten eines Bauwerkes freigelegt, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Genehmigung eines Vorhabens ist der Antragsstelle zu unterrichten.
 - 2. Die im Gebiet liegende oberirdische 20 KV-Leitung wird wahlweise als Erdkabel entlang öffentlicher Straßen
 - 3. Die im Gebiet verlaufende 110 KV-Leitung wird höhergelegt.
 - 4. In allen in denen sich der bestehende und der neue Bebauungsplan befinden, gelten die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans "Hecketstall III".

- 2. Zeichenerklärung für Hinweise
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 325 Flurstücksnummer
 - Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - Innerörtliche Verkehrsfläche mit Grünstreifen (Parkstreifen mit Bäumen und öffentlichen Stellflächen) und Geh-/Radweg sowie Angabe der Ausbaubreiten
 - Freileitung mit Angabe der KV
 - Erdkabel mit Angabe der KV

- 3. Pflanzliste

1. Großbäume	Quercus robur
Stieleiche	Acer platanoides
Spitzahorn	Fraxinus excelsior
Esche	Tilia cordata
Wimperleiche	Tilia platyphyllos
Sommerlinde	Ulmus glabra
Bergahorn	
2. Kleinstbäume	Acer camestrum
Feldahorn	Carbinus betulus
Hainbuche	Sorbus aria
Mehleiche	Sorbus aucuparia
Eberleiche	
3. Sträucher	Cornus mas
Kornel	Corylus avellana
Hornahorn	Elaeagnus europaeus
Prachleiche	Euonymus alatus
Liguster	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Philadelphus coronarius
Pflaume	Rosa canina
Heckenrose	Rosa rugosa
Wilderling	Sambucus nigra
Schwarzerdbeer	Viburnum opulus
Schneeball	Crataegus monogyna
Weymouthskiefer	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schlehdorn	
4. Bodendecker	Potentilla fruticosa
Fingerhauch	Spiraea japonica
Spirostachys	Syphoricarpos
Schneehelle	Vincetoxicum
Immergrün	Vincetoxicum
Storchschnabel	Hypericum calycinum
Johanniskraut	

- 4. Straßenraumgestaltung - Fuhrmannstrasse

GEHWEG GRÜN/PARKEN FAHRBAHN FUHRMANNSTR

- 5. Detail - Pflanzliste
 - a) Bäume: 3 x v. Hochstämmen, STU 14/16 cm pflanzen, Pflanzabstand der Großbäume mind. 10 m.
 - b) kleinkronige Bäume: 2 x v. Heister, 250/300 cm pflanzen, Pflanzabstand 8 m
 - c) Sträucher: kleiner Größe von 2 x v. Sträucher, 1/100 cm zu pflanzen.

- 12. Bebauungsplandruckplan

Die grünlandmindernden sind im Bebauungsplan beinhaltet.

- 13. Textliche Festsetzungen
 - 1. Anzeigebandenfläche, die bei den Bauarbeiten eines Bauwerkes freigelegt, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Genehmigung eines Vorhabens ist der Antragsstelle zu unterrichten.
 - 2. Die im Gebiet liegende oberirdische 20 KV-Leitung wird wahlweise als Erdkabel entlang öffentlicher Straßen
 - 3. Die im Gebiet verlaufende 110 KV-Leitung wird höhergelegt.
 - 4. In allen in denen sich der bestehende und der neue Bebauungsplan befinden, gelten die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans "Hecketstall III".

- 2. Zeichenerklärung für Hinweise
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 325 Flurstücksnummer
 - Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - Innerörtliche Verkehrsfläche mit Grünstreifen (Parkstreifen mit Bäumen und öffentlichen Stellflächen) und Geh-/Radweg sowie Angabe der Ausbaubreiten
 - Freileitung mit Angabe der KV
 - Erdkabel mit Angabe der KV

- 3. Pflanzliste

1. Großbäume	Quercus robur
Stieleiche	Acer platanoides
Spitzahorn	Fraxinus excelsior
Esche	Tilia cordata
Wimperleiche	Tilia platyphyllos
Sommerlinde	Ulmus glabra
Bergahorn	
2. Kleinstbäume	Acer camestrum
Feldahorn	Carbinus betulus
Hainbuche	Sorbus aria
Mehleiche	Sorbus aucuparia
Eberleiche	
3. Sträucher	Cornus mas
Kornel	Corylus avellana
Hornahorn	Elaeagnus europaeus
Prachleiche	Euonymus alatus
Liguster	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Philadelphus coronarius
Pflaume	Rosa canina
Heckenrose	Rosa rugosa
Wilderling	Sambucus nigra
Schwarzerdbeer	Viburnum opulus
Schneeball	Crataegus monogyna
Weymouthskiefer	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schlehdorn	
4. Bodendecker	Potentilla fruticosa
Fingerhauch	Spiraea japonica
Spirostachys	Syphoricarpos
Schneehelle	Vincetoxicum
Immergrün	Vincetoxicum
Storchschnabel	Hypericum calycinum
Johanniskraut	

- 4. Straßenraumgestaltung - Fuhrmannstrasse

GEHWEG GRÜN/PARKEN FAHRBAHN FUHRMANNSTR

- 5. Detail - Pflanzliste
 - a) Bäume: 3 x v. Hochstämmen, STU 14/16 cm pflanzen, Pflanzabstand der Großbäume mind. 10 m.
 - b) kleinkronige Bäume: 2 x v. Heister, 250/300 cm pflanzen, Pflanzabstand 8 m
 - c) Sträucher: kleiner Größe von 2 x v. Sträucher, 1/100 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 1.09.1989 (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

Burgkirchen a. d. Alz, den 28.12.1990

R. Obermaier
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 Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 11.02.1991 bis 15.03.1991. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.

Burgkirchen a. d. Alz, den 11.02.1991

R. Obermaier
1. Bürgermeister

c) Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.06.1991 den Feststellungs- und Auslegungsbeschluß gefaßt.

Burgkirchen a. d. Alz, den 18.06.1991

R. Obermaier
1. Bürgermeister

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.1991 bis 26.07.1991 im Rathaus, Zimmer 10, öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 18.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Burgkirchen a. d. Alz, den 18.06.1991

R. Obermaier
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. Obermaier
1. Bürgermeister

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund von wesentlichen Änderungen beschlossen am 11.02.1992, erneut in der Zeit vom 28.02.1992 bis 01.04.1992 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 20.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Gemeinderat hat am 12.05.1992 den Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a. d. Alz, den 13.05.1992

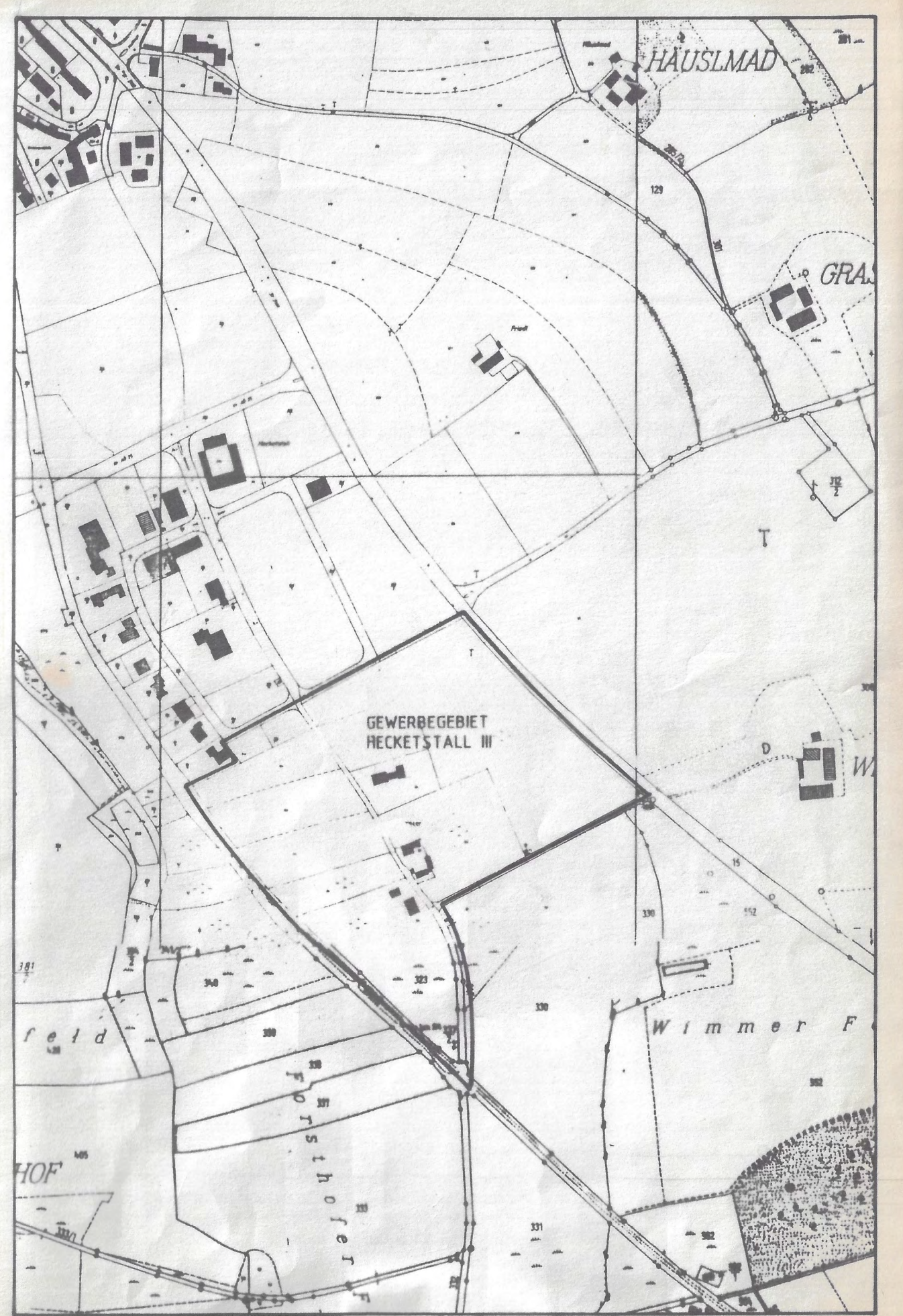
R. Obermaier
1. Bürgermeister

g) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Albstadt mit Schreiben vom 28.10.1992 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 Albstadt hat mit Schreiben vom 26.01.1993 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

h) Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 01.02.1993 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.

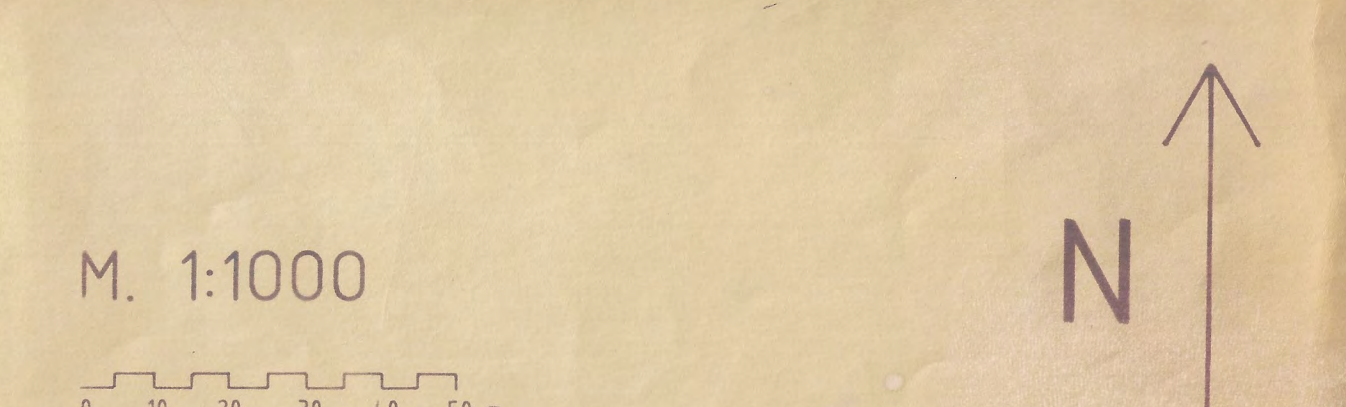
Burgkirchen a. d. Alz, den 01.02.1993

R. Obermaier
1. Bürgermeister



LAGEPLAN M. 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER GEMEINDE BURGKIRCHEN A. D. ALZ FÜR DAS GEWERBEGEBIET HECKETSTALL III



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

EMMERTING, DEN 11.02.1991
GEÄNDERT AM 11.06.1991
ERGÄNZT AM 17.09.1991
GEÄNDERT AM 03.02.1992
GEÄNDERT AM 12.05.1992
GEÄNDERT AM 11.08.1992