

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. Die Gebäude müssen gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt.
4. Stellung der baulichen Anlagen
Die Firststrichungen sind, wie im Plan dargestellt, parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. Bei den Parzellen 2 bis 7 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 Gebäude sind als klare, ruhige, rechteckige 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 Hauptfirststrichung 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 und Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.
Als Dachdeckung ist harte, rote Pfannendeckung zu verwenden.
5.3 Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
Negative Dachgauben und Dachschnitte sind unzulässig.

- 5.4 Fassadengestaltung:
Die Fassadengestaltungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.
Garagentore sind nur 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 30 cm über der Straßenoberkante 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 anzurorden. 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 aufeinander abgestimmt zu gestalten.
8. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen bis zur Höhe von 1,00 m ab Straßenoberkante errichtet werden. Keine Einfriedungen erhalten dürfen die in den Straßenraum integrierten Vorgärten der im Westen der Ringstraße angeordneten Bebauung (Parzellen 16, 17 und 18). Bei Holzlatenzäunen und Maschendrahtzäunen sind Betonsockel für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewährleisten.
Zulässig sind nur: senkrechter Holzlatenzäun, hinterpflanzter Maschendrahtzaun mit freiwachsenden Hecken sowie verputzte Mauern.
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.

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 Baugrenzen und Geschöfzahl festgelegt. Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:
- | | |
|-----|--|
| I+D | Ein Vollgeschoß (Erdgeschoß) mit zulässigem Dachgeschoßausbau
Kniestockhöhe: max. 1,00 m
von OK Rohdecke bis OK Fußpfette
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 |
| II | Zwei Vollgeschoße zwingend
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)
- | | |
|---|---|
| 0 | Offene Bauweise |
| A | nur Einzelhäuser zulässig |
| B | nur Doppelhäuser zulässig |
| C | nur Hausgruppen zulässig |
| — | Baugrenze |
| — | Firststrichung zwingend |
| — | Firststrichung nicht zwingend; die im Plan eingetragene Firststrichung kann um 90 Grad gedreht werden. Die Firstrichtung muß dabei parallel zur Längsseite des Gebäudes eingehalten werden. |

10. Freiflächengestaltung/Grünflächen

Der nordöstlich an das Baugebiet angrenzende Grünbereich wird in einer Tiefe von ca. 15 m als Grünfläche festgesetzt. Die vorhandene Waldbestockung ist in einen artenreichen Strauchmantel (mit Einzelbäumen) umzuwandeln.
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 bei den Parzellen 16, 17 und 18 (Vorgärten zwischen Straßenraum und Gebäudetrüchen) sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
Die private Grünfläche außerhalb der Einfriedung bei Parzelle 18 darf nur mit Strüchern bis maximal 0,8 m Höhe bepflanzt werden. Die hochstämmigen Bäume entlang der inneren Erschließung sind bis auf 2,0 m aufzuastern.
Pflanzgebot: Die Bepflanzung mit Bäumen und Strüchern hat nach Planeintrag gemäß Pflanzliste zu erfolgen.

11. Feuersicherheit

An den walddahen Kaminen sind Prallbleche vorzusehen.

Textliche Hinweise

1. Archäologische Bodentunde, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Bei der Genehmigung eines Vorhabens ist der Antragsteller dahingehend zu unterrichten.
2. Beleuchtungs masten und Kabelvertellerschränke 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:
Naturstein- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Splitt, wassergebundene Decken.

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 |
| V | Einfahrt |
| S+H | 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. |

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

- | | |
|-----|--|
| — | Öffentliche Verkehrsflächen |
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| R-F | Radweg, 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)

- | | |
|---|---|
| — | Vorhandene Grünfläche |
| — | Private Grünflächen außerhalb der Einfriedung |

Pflanzliste

- | | | |
|----------------|---|---|
| 1. Großbäume | Stieleiche
Spitzahorn
Eiche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme | Quercus rubor
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra |
| 2. Kleinbäume | Feldahorn
Sandbirke
Hainbuche
Mehlbeere
Eberesche | Acer camestrum
Betula verrucosa
Cornus betulus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia |
| 3. Sträucher | Kornelkirsche
Hasselnuß
Pfaffenblütchen
Liguster
Heckenkirsche
Pfeifenstrauch
Heckenrose
Wildrose
Schwarzer Holunder
Schneeball
Weißdorn
Traubenkirsche
Schlehe | Cornus mas
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Philadelphus coronarius
Rosa canina
Rosa rugosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Crataegus monogyna
Prunus padus
Prunus spinosa |
| 4. Bodendecker | Fingerstrauch
Spiräee
Schneebeere
Immergrün
Storchschnabel
Johanniskraut
Glanzrose
Apfelrose
Lavendel | Potentilla fruticosa
Spiraea japonica
Syphoricarpos
Vinca minor
Geranium sanguineum
Hypericum calycinum
Rosa nitida
Rosa rugosa "Max Graf"
Lavandula angustifolia |

Detail - Pflanzvorschriften

- a) Bäume: als 3 x v. Hochstämmen, 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. Sträuchern, 80/100 cm zu pflanzen.

- | | |
|---|-------------------------|
| ● | neu zu pflanzende Bäume |
| ● | zu erhaltende Bäume |
| ● | zu pflanzende Sträucher |

- 1.8 Sonstige Festsetzungen
- | | |
|------|---|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| — | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| — | Vorhandene Grundstücksgrenzen |
| 1757 | Flurstücksnummer |
| — | Vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| — | Innerörtliche Verkehrsfläche mit wechselseitigem Grünstreifen/Parkstreifen und Angabe der Ausbaubreiten |
| 14 | Parzellennummer |

2. Zeichenerklärung für Hinweise


- | | |
|------|---|
| — | Vorhandene Grundstücksgrenzen |
| — | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 1757 | Flurstücksnummer |
| — | Vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| — | Innerörtliche Verkehrsfläche mit wechselseitigem Grünstreifen/Parkstreifen und Angabe der Ausbaubreiten |
| 14 | Parzellennummer |

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

VERFAHRENSABLAUF:


Der Gemeinderat Burgkirchen a. d. Alz hat in seiner Sitzung am 11.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Holzen V" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

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 Bebauungsplanvorwurfs in der Zeit vom 16.04.1991 bis 17.05.1991.
 Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden.
 Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.

Burgkirchen a. d. Alz, den 16.04.1991

 R. Obermaier
 1. Bürgermeister


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

Burgkirchen a. d. Alz, den 09.07.1991

 R. Obermaier
 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. 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 Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Altbötting mit Schreiben vom 09.10.1991 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 Altbötting hat mit Schreiben vom 27.11.1991 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

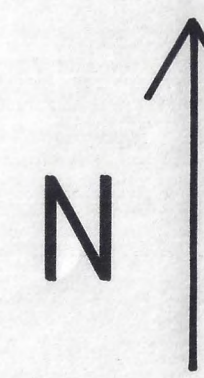
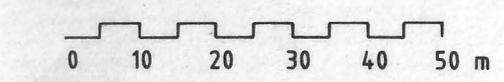
g) Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 05.12.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
 Auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Burgkirchen a. d. Alz, den 04.12.1991

 R. Obermaier
 1. Bürgermeister



LAGEPLAN M. 1:5000

M. 1:1000



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

EMMERTING, DEN 26.03.1991
 GEÄNDERT AM 09.07.1991
 ERGÄNZT AM 17.09.1991

W. Hfler

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
AZ: 610-11/24

Burgkirchen a.d. Alz
09.07.1991

Begründung
für den Bebauungsplan Nr. 32 "Holzen V"

Umgrenzung: Nordosten: Flur-Nr.1792/T,
Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz
Südosten: Kreisstraße AO 25
Südwesten: Wendelsteinstraße
Nordwesten: Bebauungsplan Nr. 12 Holzen III

Das Gebiet umfaßt die Flur-Nrn. 1757, 1757/1, 1792/T und 1794/T - Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz

1. Anlaß der Planung, Planungsziel

Der Gemeinderat Burgkirchen a.d. Alz hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Holzen V" beschlossen.

Anlaß der Planung ist der gestiegene Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Durch die Planung soll der Ortsrand im südlichen Bereich der Wendelsteinstraße ausgebildet werden.

2. Grundlagen, Bestand

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, der nordöstliche Teil als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Für die erforderliche Grünfläche wird beim Forstamt Altötting ein Rodungs- und Aufforstungsantrag gestellt. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1757/1 ist bereits bebaut.

Die öffentlichen Bedarfs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich im Nebenortszentrum Holzen bzw. in der Ortsmitte von Burgkirchen a.d. Alz.

3. Erschließung, Straßengestaltung

Das Baugebiet wird über zwei bereits errichtete Einmündungen an der Wendelsteinstraße erschlossen. Diese beiden Zufahrten werden zu einem ringartigen Straßenzug zusammengeschlossen. In Verlängerung der südlichen Zufahrt erfolgt die Ausbildung eines Weges, der zur Erschließung der beiden östlich gelegenen Reihenhausparrzellen (Nrn. 9, 10) dient. Durch die geplante Gestaltung der Straßen ist eine Ausweisung sowohl als verkehrsberuhigter Bereich als auch "Zone 30" möglich.

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens wird ein niveaugleicher Ausbau über die gesamte Straßenbreite geplant (Fahr- und Fußverkehr als Mischfläche mit Park-/Grünstreifen).

Aus optischen und verkehrsberuhigenden Gründen ist der Park-/Grünstreifen wechselseitig angeordnet.

4. Bebauung

Bei der Bebauung wird unterschieden zwischen freistehenden Gebäuden (Einzelhäuser, z.T. durch Garagen verbunden, Doppelhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser).

Innerhalb des Straßenringes sind Doppelhäuser, außerhalb zur nördlichen Nachbarbebauung und zur freien Landschaft hin Einzelhäuser vorgesehen. Im südlichen Bereich definiert ein langgestreckter, gegliederter Baukörper in Form von Reihenhäusern den Ortseingang. Dieser Baukörper orientiert sich an vorhandenen Strukturen in der benachbarten Bebauung (Gebäude entlang der Kreisstraße AÖ 25).

Die Reihenhausbebauung und die Doppelhäuser werden mit zwei Vollgeschossen zwingend, alle anderen Gebäude aus Gründen der Höhenabstaffelung zur nördlich gelegenen Bebauung bzw. zur Landschaft hin mit Erdgeschoß und zulässigem Dachgeschoßausbau festgesetzt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, werden in einigen Fällen durchgehende Baugrenzen ausgewiesen. Diese ermöglichen auch größtenteils eine Wahl des Garagenstandortes.

Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist z.T. aus städtebaulichen Gründen zwingend, z.T. als Empfehlung vorgesehen. Bei den nicht zwingend festgesetzten Firstrichtungen ist bei Einhaltung der Baugrenzen und Abstandsflächen eine 90-gradige Drehung der Gebäudestellung möglich. Die Firstrichtung ist in jedem Fall jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite vorzusehen.

5. Versorgung

Im Geltungsbereich kann die Versorgung jederzeit erstellt werden.

Unternehmensträger sind

für Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung:

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz

für Stromversorgung:

Energieversorgung Ostbayern AG

für Telefon und
Kabelfernsehen:

Deutsche Bundespost, TELEKOM

6. Freiflächengestaltung - Grünflächen

Durch die Grün-/Parkstreifen mit Bäumen in der öffentlichen Straße wird ein Grüngerüst für die Siedlung erstellt. Durch die in den Straßenraum integrierten Vorgärten der im Westen der Straße angeordneten Bebauung soll eine zusammenhängende Straßenbildgestaltung erreicht werden.

Mit dem festgelegten Pflanzgebot soll eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gesichert werden.

Der nördöstlich an das Baugebiet angrenzende Grünbereich wird in einer Tiefe von ca. 15 m als Grünfläche festgesetzt. Die Umwandlung dieser Fläche ist notwendig, um den für Wohngebiete geforderten Waldabstand von 20 m zu erhalten. Die Ersatzaufforstung für die aufgegebenen Waldflächen wird von der Gemeinde im nördlichen Bereich der Flur-Nr. 1792 durchgeführt.

7. Statistik, Kosten, Verwirklichung

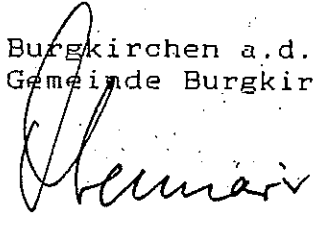
Bruttobauland	ca. 1,0 ha
Nettobauland	ca. 0,7 ha
Straßenflächen und Grünflächen	ca. 0,3 ha
Wohneinheiten (WE)	ca. 20
Einwohner (EW)	ca. 60

Die aufzubringenden Erschließungskosten werden auf ca. 400.000,-- DM geschätzt. Der Verwirklichungszeitraum wird mit 5 Jahren angenommen. Auf Grund ihrer Finanzlage kann die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz die oben angeführten Kosten aufbringen. Auf die Kostenbeteiligung der Anlieger gemäß den gemeindlichen Satzungen wird hingewiesen.


8. 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 09.07.1991
Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz


Robert Obermaier
1. Bürgermeister

aufgestellt:


N. Mißberger
Architekt