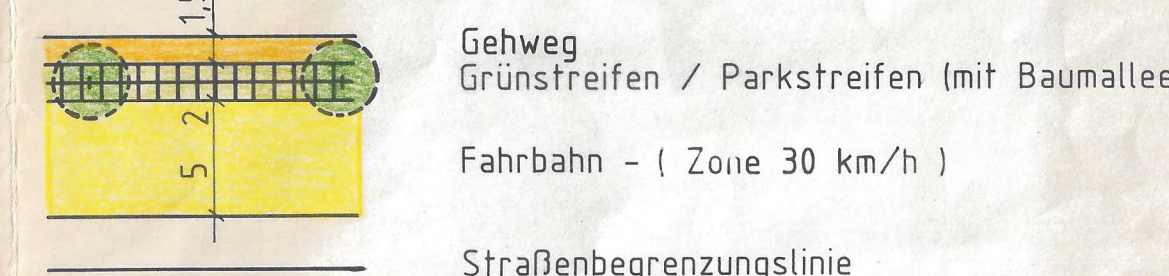




**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschosflächenzahl
- Anzahl der Voll-Geschoße, zwingend
- Anzahl der Voll-Geschoße als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- GA** Garagen
- ST** Stellplätze
- WW** Wohnweg



- Straßbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke
- neue Bäume - Pflanzgebot
- Vorgartenfläche nicht eingefriedet (privat)
- Eingrünung-Siedlungsrand 3-reihig ca.5m breit mit Bäumen u. Sträuchern gemäß Pflanzliste.



- Kinderspielplatz (privat)
- Satteldach bzw. Pultdach bei Garagen
- Satteldach Firstrichtung zwingend
- Satteldach Firstrichtung nicht zwingend

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:**

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- OBAG, 20kV-Freileitung mit beidseitiger 8m Sicherheitszone
- Hausnummern
- Flächen für die Abfallentsorgung (Mülltonnensammelplätze)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- 1. ART UND MASS DER NUTZUNG:**  
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt. Die Nutzungszahlen dürfen höchstens betragen:  
GRZ: 0,3  
GFZ: 0,6
- 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNGEN DER BAUANLAGEN:**  
Es wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind dabei Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Die Gebäudestellung wird durch die Firstrichtung angegeben. Bei freistehenden Einzelhäusern ist unter Einhaltung der Nutzungszahlen, Baugrenzen und Abstandsflächen eine Drehung der Gebäudestellung um 90 Grad möglich.
- 3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN:**  
Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage zu errichten. Vor den Garagen sind befestigte Stellplätze mit mindestens 5m Länge anzuordnen. Diese Stellplätze dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.
- 4. VERKEHRSLÄCHEN:**  
Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind gemäß Bebauungsplan zu gestalten. Die an öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Freisichtbereiche (Anfahrtsicht- Dreiecke) sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Sichtbehinderung in einer Höhe von max. 0,8m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG - GRÜNFLÄCHEN:**  
Bei Mehrfamilienhäusern ist zum Baugesuch ein Freiflächenplan (Außenanlagenplan) zu erstellen. Je 400m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück ist ein Großbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die ausgewiesenen Vorgärten zwischen Straßenraum und Gebäudeflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Bei den Randgrundstücken (Haus-Nrn. 2,8,10,26,38,40,42) sind zusätzlich 3 Obstbäume zu pflanzen.  
**PFLANZLISTE:**  
Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:  
**A. Bäume (mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm)**  
1.Ordnung  
Buche, Stieleiche, Spitzahorn, Esche, Winterlinde, Sommerlinde, Bergulme, Roßkastanie, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere, Rottorn, sowie Obstgehölze aller Art als Hochstämme  
2.Ordnung  
Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere, Rottorn, sowie Obstgehölze aller Art als Hochstämme  
**B. Sträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Größe 80/100 cm)**  
Heckenrose, Holunder, Kornelkirsche, Wildrose, Haselnuß, Haselnirsche, Pfeifentrauch, Goldklöckchen, Flieder, Weigelle, Maiblumenstrauch, Kolwitzie, Spierenarten, Weißdorn, Schwarzdorn, Pfaffenhütchen, Purpur-Weide, Aschweide, Traubenkirsche, Hartriegel, Rosa canina, Sambucus nigra racemosa, Cornus mas, Rosa rugosa und canina, Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Philadelphus coronarius, Forsythia intermedia, Syringa vulgaris, Weigelle, Deutzia gracilis, Kolwitzia amabilis, Spiraea, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Euonymus europaeus, Salix purpurea, Salix caprea, Prunus padus, Cornus sanguinea
- UNZULÄSSIG SIND:**  
Alle Hängeformen, säulenartig wachsende und exotische Gehölze, sowie alle buntlaubig wachsenden und buntnadeligen Gehölze!  
Fassadenbegrünung an geeigneten Stellen wird empfohlen.  
Grundstückseinfriedungen sind nur als Maschendraht, Holzzaun oder verputzte Mauer zulässig. Maschendrahtzaun ist mit bodenständigen Laubgewächsen zu hinterpflanzen.  
Am Siedlungsrand ist nur Maschendraht mit ausreichender Eingrünung gemäß Festsetzung zulässig. Höhe der Grundstückseinfriedung max. 1,0 m ab Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Grundstückseinfriedungen bei Mehrfamilienhäusern sind unzulässig. Bei Holzzaun und Maschendrahtzaun sind Sockel zu vermeiden.
- 6. BAUGESTALTUNG:**  
Die Firstrichtungen sind wie im Plan dargestellt, parallel zur längeren Gebäudesite auszurichten. Die Gebäude sind als klare, ruhige, eckige und symmetrische Baukörper auszubilden. Sockelhöhe maximal 0,8 m über Straßenoberkante (Hinweis: Grundwasserstand bei ca. 2,5m unter Gelände, eine wasserdichte Wanne für das Kellergeschoß wird empfohlen !!)  
Ab dem zweiten Vollgeschoß wird der Kniestock auf 40cm begrenzt (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfertel) bei den Randgrundstücken (Haus-Nrn. 2, 4, 8, 10, 22, 24, 26, 36, 40, 42) ist die Wandhöhe (WH) auf max. 6,00m (gemessen von OK Gelände bzw. Straße bis Dachhaut) beschränkt. Dachform: gleichschenklige Satteldächer, bei Reihengaragen auch Pultdächer.  
Neigung: 25 - 35 Grad  
Bedachung: harte, rote Pfannendeckung, negative Dachgauben und Einschnitte sind unzulässig. Die Proportionen und Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen. Empfehlung: Für Fassaden werden nur helle, einfache Putzflächen (ohne Sockelabsatz), sowie Holzfenster mit Sprosseneinteilung vorgeschlagen.

**7. NATUR - UND UMWELTSCHUTZ**

In Baugebiet sind folgende schalltechnische Orientierungswerte einzuhalten:  
tags 55dB (A), nachts 45/40dB (A)  
Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der erste für Verkehrslärm, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie Geräusche aus vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Auf die Minimierung befestigter Flächen, sicherungsfähiger Parkplatzbefestigungen und Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.  
Aufgrund der Lage des Wohngebietes sind landwirtschaftliche Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen.

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 (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (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

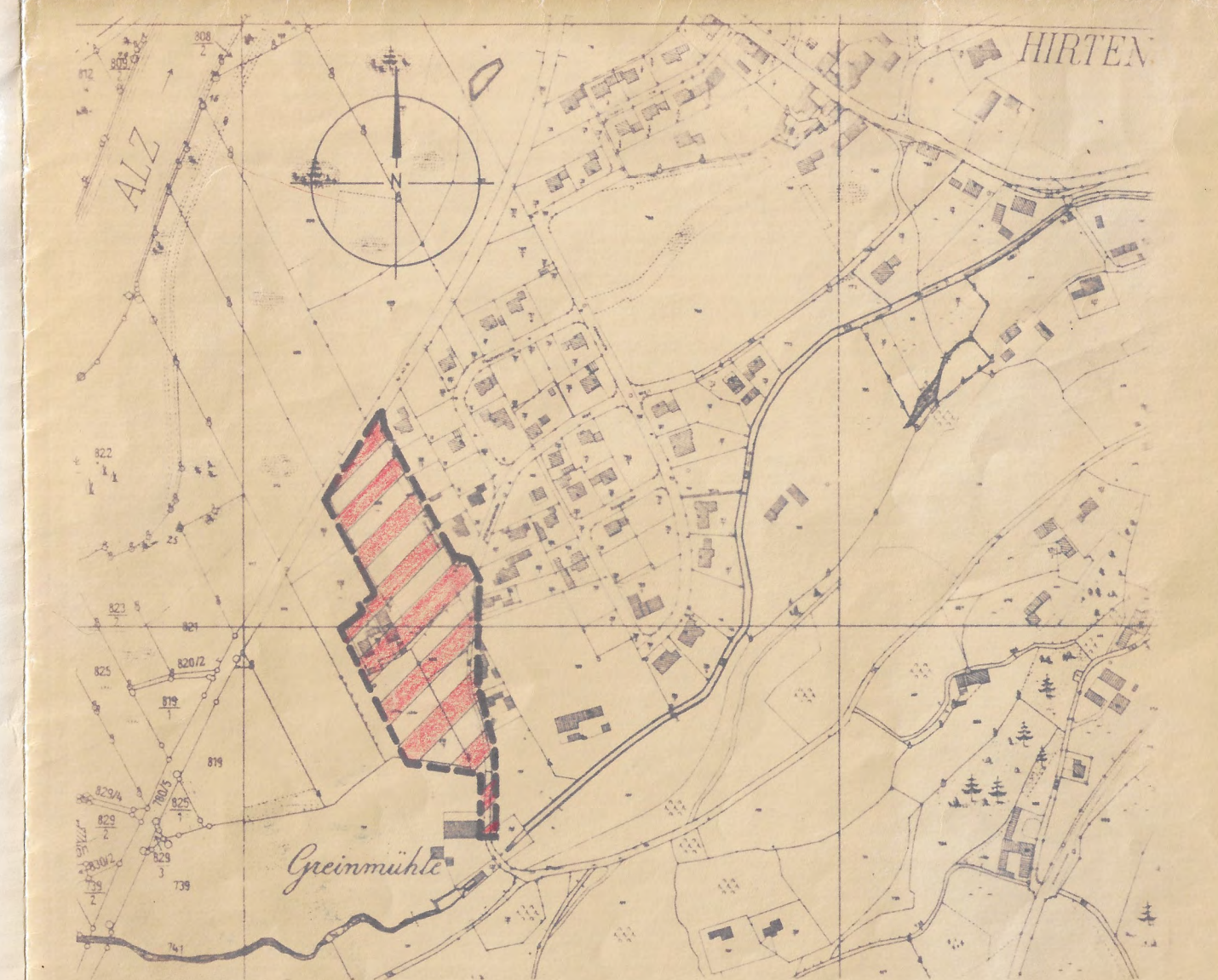
**SATZUNG**

**VERFAHRENSABLAUF:**

- a) Der Gemeinderat Burgkirchen a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 10.11.1992 den Bebauungsplan Nr. 33 "Hirten, westlich der Greinstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Burgkirchen a.d.Alz, den 09.06.1993  
 Oberbürgermeister  
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 21.06.1993 bis 23.07.1993. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.  
Burgkirchen a.d.Alz, den 09.06.1993  
 Oberbürgermeister  
1.Bürgermeister
- c) Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.10.1993 den Feststellungs- und Auslegungsbeschluß gefaßt.  
Burgkirchen a.d.Alz, den 13.10.1993  
 Oberbürgermeister  
1.Bürgermeister
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 28.10.1993 bis 29.11.1993 im Rathaus, Zimmer 10, öffentlich ausgeteilt und nochmals in der Zeit vom 22.12.1993 bis 10.01.1994.  
Burgkirchen a.d.Alz, den 20.10.1993  
 Oberbürgermeister  
1.Bürgermeister
- e) Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~18.01.1994~~ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Burgkirchen a.d.Alz, den ~~18.01.1994~~  
 Oberbürgermeister  
1.Bürgermeister

- f) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Altrötting mit Schreiben vom 24.01.1994 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 Altrötting hat mit Schreiben vom 08.03.1994 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
- g) Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 21.03.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften der §§ 4 Abs.5 und 215 Abs.2 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Burgkirchen a.d.Alz, den 15.03.1994  
 Oberbürgermeister  
1.Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 33**  
**"HIRTEN, WESTLICH DER GREINSTRASSE"**  
M. 1 : 1000  
ENTWURFSVERFASSER:  
GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D.ALZ  
DEN 12.10.1993 Wi.  
ERGÄNZT AM 14.12.1993 Wi  
 Adam



Gemeinde **Burgkirchen a.d.Alz**  
- Bauamt, Sg. 2.1, A/RK -  
Az.: 610-12/5, T.-Nr. A0502

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Planzentrale -

X  
AÖ  
M-2

## B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 33 - Hirten, westlich der Greinstraße

### 1. Anlaß der Planung, Planungsziel

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.11.1992 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus folgenden Gründen aufgestellt:

- a) Im Gemeindegebiet von Burgkirchen besteht nach wie vor ein dringender Bedarf an Wohnungen. Es wird festgestellt, daß die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 WoBauErlG vorliegen und ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 2 WoBauErlG aufgestellt wird.

Das heißt, daß der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Belegt wird dies unter anderem durch die der Gemeinde vorliegende Liste von Wohnungssuchenden.

- b) Im Ortsbereich Hirten stehen noch zwei größere Wohnbauflächen in den Bebauungsplänen Nr. 17 Hirten (sog. Fischerwiese) mit ca. 5,0 ha und Nr. 19 Hirten, südlich der Eschenstr. mit ca. 1,6 ha zur Verfügung, die nicht bebaut sind.

Im Bereich Eschenstraße besteht noch keine Erschließung und der Grundstückseigentümer ist trotz vieler Bemühungen des Bürgermeisters nicht zum Verkauf bereit. Nachdem die Erschließung nicht gesichert ist, besteht keine Bebauungsmöglichkeit.

Das Grundstück Fl.-Nr. 760 (sog. Fischerwiese) ist im Besitz eines Landwirts, der die Landwirtschaft noch aktiv ausübt. Vielfältige Bemühungen der Gemeinde, diese Fläche zu erwerben oder Ersatzland anzubieten, scheiterten daran, daß der Eigentümer gerade diese Fläche für die Art seiner landwirtschaftlichen Nutzung benötigt (hofnahe Fläche) und weil er diese auch für eine spätere Bebauung für seine (3) Kinder vorhält.

Die Fläche ist zudem nur von zwei Seiten erschlossen, die zur Erschließung wichtige Fischerstraße ist in diesem Teilbereich noch nicht erstellt. Das Grundstück für die Fischerstraße steht nicht im Eigentum der Gemeinde.

- c) Die bisher vorgesehene, nur einseitige Bebauung der Grein- und Mühlbachstraße, soll aus wirtschaftlichen Gründen durch eine beiderseitige Bebauung ergänzt werden.

Die Bebauungstiefe von ca. 50 m im Norden ergab sich durch die Tiefe der Flurnummer 809. Bei einseitiger Bebauung der Greinstraße wäre eine ca. 20 m tiefe Restfläche entstanden, die nicht erschlossen gewesen wäre. Weiter konnten im Mittelteil die bestehenden Wohngebäude Au 44 1/2 und 44 1/3 sinnvoll eingebunden werden.

- d) Durch die neu geordnete und gestaltete Randbebauung soll zum einen der etwas indifferente Siedlungsrand von Hirten optisch verbessert werden, sowie eine Arrondierung und Eingliederung der vorhandenen Streubebauung westlich des bisherigen Siedlungsrandes erreicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft folgende Grundstücke:

Fl.-Nrn.: 803, 754, 820, 809, 812/3, 812/5, 812/2, 739 T, Gemarkung Neukirchen a.d.Alz.

Das Baugebiet wird umgrenzt im Osten von der Grein- und Mühlbachstraße, im Süden von Fl.-Nr. 739, im Westen von Fl.-Nr. 812/6 und 812/2, sowie im Norden von der St 2356.

## 2. Grundlagen, Bestand

Das Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Bei der in nächster Zeit zu erwartenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet als Wohnbaufläche aufgenommen.

Der ganze Bereich wird mit Ausnahme von zwei vorhandenen Wohngebäuden, bisher landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um eine leicht gewällte Bodenform, auf welche bei der Höhenlage der Gebäude Rücksicht zu nehmen ist. Weiter wird auf den hohen Grundwasserstand im Gebiet Hirten (ca. 2,5 m unter Gelände) verwiesen.

Die kommunale Infrastruktur bezüglich Kindergarten, Kinderspielflächen, Grundschule, Sportanlagen und Friedhof ist im Ortsteil Hirten auch für dieses zusätzliche Baugebiet ausreichend vorhanden.

## 3. Bebauung

Im nördlichen Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser geplant, welche durch einen Erdwall mit integrierten Garagen zur Staatsstraße hin, abgeschirmt werden.

Ansonsten erfolgt eine aufgelockerte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

Bei Mehrfamilien- und Doppelhäusern sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgesehen. Der darüberliegende Kniestock ist auf 40 cm begrenzt. Freistehende Einzelhäuser sind sowohl erdgeschossig, wie auch zweigeschossig möglich.

Die Gebäudehöhe zur freien Landschaft hin wird mit einer Wandhöhe von max. 6,0 m begrenzt um ein angemessenes Auslaufen der Bebauung sicherzustellen.

Sofern Nutzungszahlen, Baugrenzen und Abstandsflächen eingehalten werden, können auf Einzelgrundstücken auch Doppelhäuser erstellt werden. Bei Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern ist die Firstrichtung zwingend angegeben. Bei Einzelhäusern kann unter Einhaltung der Baugrenzen und Abstandsflächen auch die Firstrichtung um 90 Grad gedreht werden. Die Firstrichtung ist in jedem Fall parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. Als Dachform sind generell gleichschenkelige Satteldächer, bei angebauten Reihengaragen jedoch auch Pultdächer vorgesehen.

#### **4. Erschließung und Versorgung.**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Grein- bzw. Mühlbachstraße. Weiter werden der vorhandene Stichweg, sowie zwei geplante Wohnwege zur Erschließung der Grundstücke herangezogen.

Das gesamte Straßennetz ist als "30 km/h Zone" vorgesehen. Entlang der Greinstraße bis zur vorgesehenen Einmündung der Ablestraße ist ein einseitiger Parkgrünstreifen und ein Gehweg eingeplant.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über die in den Straßenbereichen bereits vorhandenen bzw. vorgesehenen Leitungen.

Unternehmensträger für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, für die Stromversorgung die Energieversorgung Ostbayern, für Telefon und Kabelfernsehen die Telekom der Deutschen Bundespost.

#### **5. Freiflächengestaltung**

Die Parkgrünstreifen im Bereich der öffentlichen Straßen werden mit einer Baumallee ausgeführt. Eine ausreichende Durchgrünung der Privatgrundstücke ist vorgesehen.

Besonderer Wert wird auf die Eingrünung des neuen Siedlungsrandes gelegt. Es ist ein mindestens dreireihiger, ca. 5 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Pflanzenliste festgelegt.

Im geplanten Wohnhof zwischen den Mehrfamilienhäusern ist ein privater Kinderspielplatz als nutzbarer Freiraum für die Geschößwohnungen vorgesehen.

#### **6. Immissionsschutz**

Als Abgrenzung des Wohngebietes zur St 2356 ist eine Lärmschutzanlage festgelegt. Diese besteht aus einem Erdwall mit ausreichender Schirmhöhe über der Straße.

Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen sind.



### 7. Statistik, Kosten und Verwirklichung

Bauland, Größe	:	3,0 ha
Vorhandene Straßen sind auszubauen, neu zu erstellende Wohnwege	:	ca. 60 m
Garagen	:	mind. 34 Stück
Wohneinheiten	:	ca. 34 Stück
Einwohner	:	ca. 85

Die Gesamterschließungskosten werden auf ca. 400.000,-- DM geschätzt.

Der Verwirklichungszeitraum wird auf 5 Jahre angesetzt.


Aufgrund Ihrer Finanzlage kann die Gemeinde Burgkirchen die o.g. Kosten aufbringen.

Auf die Kostenbeteiligung der Anlieger gemäß den gemeindlichen Satzungen wird hingewiesen.

aufgestellt, Burgkirchen a.d.Alz, den 12.10.1993  
ergänzt, Burgkirchen a.d.Alz, den 14.12.1993

i. A.

  
Adam

  
Robert Obermaier  
1. Bürgermeister