PRÄAMBEL

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und gesetzl. Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1992

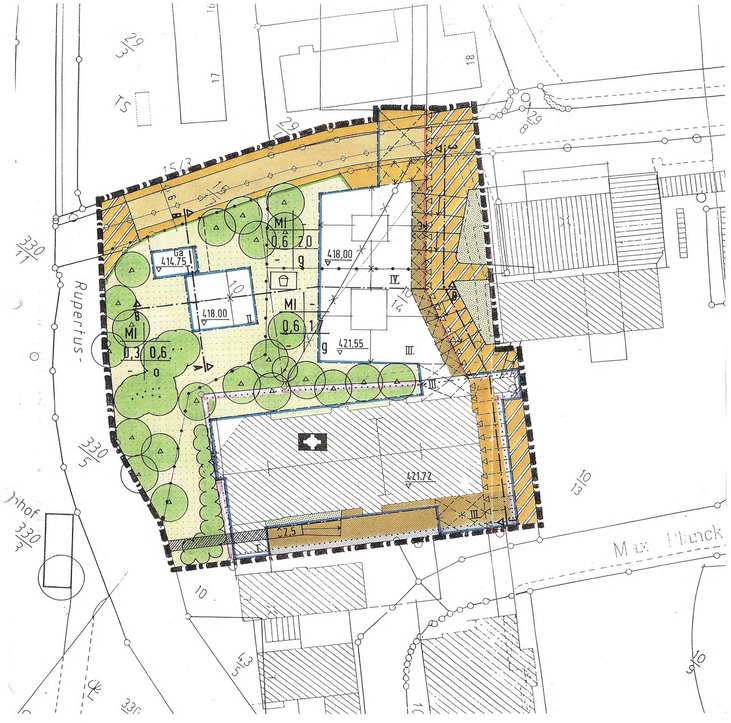
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Der Bebauungsplan besteht aus:

(1) dem Planteil mit Festsetzungen durch Planzeichen.

(2) dem Textteil mit Festsetzungen durch Text und zugehöriger Begründung.



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. ART DER NUTZUNG

MI — Mischgebiete nach §6 BauNVO

2. MASS DER NUTZUNG / BAUWEISE / HÖHENLAGE

Baulinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und/oder Maß der Nutzung

Nutzungsschablone:

MI | -	
0,3 | 0,6	0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze. 1,2 GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
- | 0,9	o offene Bauweise, g geschlossene Bauweise

III. — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

418.00 ▽ — Oberkante Erdgeschoßfußboden üNN.

A — Schnittangabe siehe textliche Festsetzungen

3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirche

4. BAULICHE GESTALTUNG

Satteldach, Dachneigung < 35 Grad
Sonderfall Dachneigung St. Pius < 45 Grad

Pultdach, Grabendach, Dachneigung < 15 Grad

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Weg mit Maßangabe in Metern

öffentlich zu widmender Weg/Fläche auf Privatgrund

Arkade mit Angabe der Mindesttiefe in Metern

Durchfahrt

unterirdischer Verbindungsgang

6 — Straße mit Maßangabe in Metern

verkehrsberuhigter Bereich

Treppenanlage

Ga — oberirdische Garage

Stellplätze, Zufahrt

6. GRÜNORDNUNG

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen mit öffentlichem Charakter

private Grünfläche

Baum, bestehend und zu erhalten

Baumgruppe bestehend und zu erhalten

groß- oder mittelkroniger Baum, zu pflanzen

Spielplatz

freiwachsende Hecke

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Vordach eingeschossig

Schildwand, siehe textliche Festsetzungen

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptsammler Abwasser

C) HINWEISE

Abgrenzung Beläge Bestand

Flurgrenze mit Flurstücknummer Bestand

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufgelassene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI: Mischgebiete nach §6 Bau NVO, Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO werden ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Zahl der zulässigen Geschoße die überbaubaren Flächen sind eingetragen.

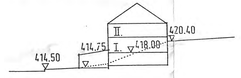
Die Obergrenze des Maßes der Nutzung für Mischgebiete wurde gemäß § 17 Abs. 2 Bau NVO überschritten (besondere städtebauliche Gründe, s. Begründung)

2.2 Als max. Geschoßhöhen werden festgelegt:

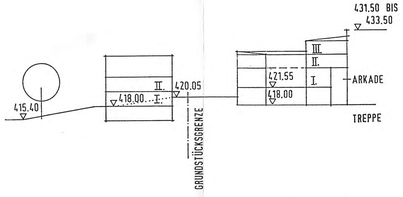
(1)	Erdgeschoß für Wohngebäude	max. 3.5 m
	für alle übrigen	max. 4,5 m
(2)	Obergeschoße	max. 3.5 m
(3)	Untergeschoße für Wohngebäude	max. 3.5 m
	für alle übrigen	max. 5.0 m

2.3 Höhenfestsetzung durch Schnittangabe

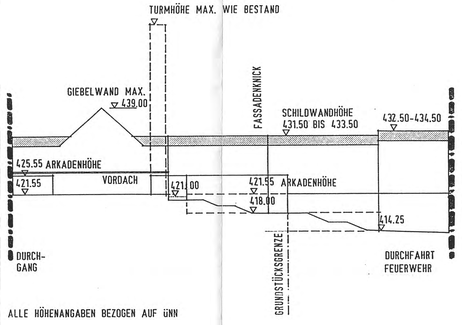
Schnitt A- A (Einfamilienhaus Schneidermeier) Nord-Süd



Schnitt B-B (Einfamilienhaus Schneidermeier - Treppe am Rathaus) Ost-West



Schnitt C- C (Abwicklung Fassade, Schildwand St. Pius - Treppe am Rathaus).



ALLE HÖHENANGABEN BEZOGEN AUF üNN

3. BAUWEISE § 22 BAU NVO

3.1 Offene Bauweise
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen und in einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

3.2 Geschlossene Bauweise
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die festgesetzten Baugrenzen (nicht Baulinien) dürfen im Einzelfall durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten im Rahmen der festgesetzten GRZ und unter Beachtung des Bauordnungsrechtes bis zu 2,5 m überschritten werden.

5. BAULICHE GESTALTUNG

(1) Dachform	symmetrisches Satteldach Pultdach, Grabendach (s. Planzeichen).
(2) Dachneigung	Satteldach bis 35 Grad, Sonderfall St. Pius bis 45 Grad Pultdach, Grabendach, Dachneigung bis 15 Grad
(3) Schildwand	als Platzwand, massiv, verputzt. Modische Putze wie Nockert-, Würmer-, Wellen- und Watzputze sind unzulässig. Höhenlage, Schildwand und Arkadenzone s. Punkt 2.3 Höhenfestsetzung durch Schnittangabe.
(4) Arkaden	Sturzformen Säulen/Stützformen Rückwände ohne massive Brüstung
(5) Reklame	kastenförmige Reklameanlagen sind nicht zugelassen.
(6) Sonstiges	

6. ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Tiefgaragenplätze und Stellplätze für die Platzrandbebauung und Gemeinbedarfsnutzung sind im Rahmenplan in der "Tiefgarage Rathaus" bzw. Tiefgarage Bürgerhaus" (vgl. dazu S. 81 ff, Nachweis für den Bereich Oberes Ortszentrum) nachgewiesen. Sie sind dort auszuweisen. Als Nachweis gilt ein entsprechender Ablösungsvertrag, der vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn mit der Gemeinde abzuschließen ist.

7. VERKEHRSELEMENTE

Die verkehrsberuhigte Zone wird entweder als "verkehrsberuhigter Bereich" (Schrittgeschwindigkeit) mit Möglichkeiten zum Vorfahren, nicht aber zum Dauerparken, oder als "Fußgängerzone" mit Ausnahmen für Anlieger mit Berechtigung (Kurzparken zum Einkaufen, für kurze Rathaus- und Postbesuche, zum Messebesuch am Sonntag oder bei Festlichkeiten) festgesetzt. Lage und Form der Treppe zwischen Kirchturm und Rathaus wird so gewählt, daß eine ausreichende Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet ist.

Die Entscheidung über verkehrsrechtliche Regelungen soll die Vorgaben aus der Rahmenplanung berücksichtigen.

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG/GRÜNORDNUNG

8.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat nach Planeintrag gemäß Pflanzliste zu erfolgen.
Je Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen.
Je 400 m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück ist ein Großbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.
Die ausgewiesenen Vorgärten zwischen Straßenraum und Gebäudefluchten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

8.2 Pflanzliste f. Neupflanzungen
Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:
A. Bäume (mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm)
1. Ordnung:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

2. Ordnung:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotdorn	Crataegus monogyna

sowie Obstgehölze aller Art als Hochstämme
B. Sträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Größe 80/100 cm)

Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildrose	Rosa rugosa und canina
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Goldglöckchen	Forsythia intermedia
Flieder	Sytinga vulgaris
Weigelie	Weigelia
Maiblumenstrauch	Deutzia gracilis
Kolwitzie	Kolwitzia amabilis
Spierenarten	Spiraea
Purpus-Weide	Salix purpurea
Aschweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Hartriegel	Cornus sanguinea

Unzulässig sind: Alle Hängeformen, säulenartig wachsende und exotische Gehölze, sowie alle buntlaubig wachsenden buntnadeligen Gehölze.
Fassadenbegrünung an geeigneten Stellen wird empfohlen.

9. HINWEISE
Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Bei der Genehmigung ist der Antragsteller dahingehend zu unterrichten.

Bauanträge der Stadthäuser sind bezüglich der Brandsicherheit mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.1994 bis 11.03.1994 öffentlich ausgelegt.

c) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.04.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.04.1994 als Satzung beschlossen.

d) Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.02.1997 angezeigt. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 02.04.1997 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht festgestellt wurde. vgl. Anzeige d. Anordn.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 15.04.1997 gemäß § 12 Satz 1 2. Halbsatz Bau GB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.1997 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Burgkirchen a.d. Alz, den 16.04.1997
Josef Rapp, 1. Bürgermeister

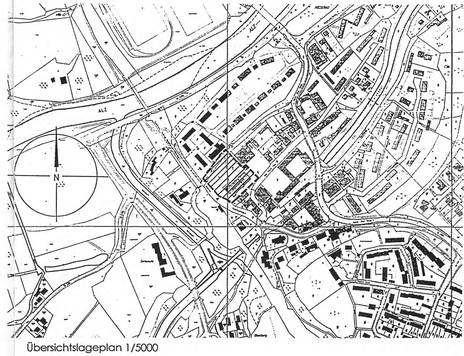
Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 02. April 1997, Az. 2211-4622-AÖ-3-1(97), eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

12. Juni 1997 Regierung von Oberbayern
I.A.
Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 35

ORTSMITTE WESTLICH DES RATHAUSES

GEMEINDE BURGKIRCHEN A. D. ALZ • LANDKREIS ALTÖTTING



Übersichtslageplan 1/5000

VERFASSER BEBAUUNGSPLAN:
arc - ARCHITEKTEN
Horst Biesterfeld
Manfred Brennecke
Thomas Richter
Dipl. Ing. Arch. BDA
Christof Illig
Dipl. Ing. Arch.
Bad Birnbach / München

STAND DER PLANAUSARBEITUNG:
ENTWURF: 18.01.1994
GEÄNDERT: 05.04.1994
ERGÄNZT: 14.07.1994

MASSTAB: 1/500

Verfasser:

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 601 - Planzentrale - Burgkirchen 2