



WA
GRZ
GFZ
O
E
I
II
GA
ST
SD
PD

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- O offene Bauweise
- E Einzelhäuser
- I Erdgeschoss + Dachgeschoss
- II zwei Vollgeschosse, zwingend
- GA Garagen
- ST Stellplätze
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- private Erschließungsstraße
- neue Bäume - Pflanzgebot
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Eingrünung - Siedlungsrand ca. 5m breit mit Bäumen und Sträuchern.
- Satteldach, Firstrichtung zwingend
- Satteldach, Firstrichtung nicht zwingend

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- OBAG, 20 kV- Erdleitung, Bestand
- OBAG, 20 kV- Freileitung, Bestand
- OBAG, Transformatorstation
- Böschung

HINWEIS ZUM HOCHWASSER-UND GRUNDWASSERSCHUTZ:
Es wird ausdrücklich festgestellt, daß für eventuell zu erwartende Schäden nicht die Gemeinde, sondern die Grundstückseigentümer, Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger haften.
Die Haftungsfrage bzgl. Grund- und Hochwasserschäden wird im privatrechtlichen Kaufvertrag von der Gemeinde an die Bauwerber weitergegeben!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der Nutzung:
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt. Die Nutzungszahlen dürfen höchstens betragen:
GRZ 0,2
GFZ 0,2
Neben den bestehenden Mehrfamilienhäusern sind je Gebäude bzw. Grundstückseinheit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
2. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen:
Es wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Die Gebäudestellung wird durch die Firstrichtung angegeben. Bei Nebengebäuden ist eine Drehung der Gebäudestellung um 90 Grad möglich, sofern die Baugrenzen eingehalten werden.
3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten:
Je Wohneinheit ist mindestens 1 Garage zu errichten.
4. Verkehrsflächen:
Die private Erschließungsstraße ist einschl. Wendehammer gemäß Bebauungsplan zu erstellen und zu unterhalten.
5. Freiflächengestaltung / Grünflächen:
Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Gehölzen (Auenbereich) zu erfolgen. Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen. Beiderseitig des Gehölzbestandes ist ein ca. 5 m breiter Pufferstreifen vorgesehen. Dieser darf nur extensiv bewirtschaftet werden. Der Gehölzbestand einschl. der Pufferstreifen wird als Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung im Süden soll mit standortheimischen Gehölzen außerhalb der Hausgartenflächen vorgesehen werden.
Empfehlungen zu Pflanzarten als Bäume und Sträucher für den Auenbereich:

- | | |
|--------------|---------------------|
| Stieleiche | Heckenrose |
| Spitzahorn | Holunder |
| Bergahorn | Haselnuß |
| Esche | Heckenkirsche |
| Winterlinde | Pfaffenhütchen |
| Silberweide | Purpurweide |
| Grauerle | Aschweide |
| Zitterpappel | Traubenkirsche |
| Hainbuche | Hartriegel |
| Feldahorn | Liguster |
| Eberesche | wolliger Schneeball |
| Birke | |
| Mehlbeere | |
| Weißdorn | |
| Schwarzdorn | |

Als Grundstückseinfriedung ist Maschendrahtzaun oder Holzzaun ohne Sockel mit ausreichender Eingrünung gemäß Pflanzempfehlung zulässig.
Höhe der Grundstückseinfriedung max. 1,0 m ab Geländeoberkante.

6. Baugestaltung:
Es sind langgestreckte Baukörper anzustreben, bei deren Grundriß die Länge mind. das 1,25-fache der Breite beträgt. Die Firstrichtungen, sind wie im Plan dargestellt, zur längeren Gebäudeseite auszurichten.
Die Gebäude sind als klare, ruhige, eckige und symmetrische Baukörper auszubilden. Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich wie folgt:
Erdgeschoss Fußbodenhöhe max. 1,0m über Gelände, wobei durch eine Gelände-anhebung von ca. 0,75m eine Sockelhöhe von ca. 0,25m entsteht.

Der Kniestock bei I ist bis max. 1,20m zulässig.

Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Neigung 25-35 Grad
Pultdächer, Neigung 10-15 Grad
Bedachung: harte, rote Pfannendeckung,
Dachgauben sind zulässig.
Negative Dachgauben und Einschnitte sind unzulässig.
Die Proportionen und Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.

Empfehlung:
Für Fassaden werden helle, einfache Putzflächen (ohne Sockelabsatz), sowie Holzfenster mit Sprosseneinteilung vorgeschlagen.

7. Natur- und Umweltschutz:
Im Baugebiet sind folgende schalltechnische Orientierungswerte einzuhalten:
tags 55 dB (A), nachts 45/40 dB (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 auszuschließen.

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Altz 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 06.01.1993 (GVBl. S.65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), 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.Altz hat in seiner Sitzung am 13.12.1994 den Bebauungsplan Nr. 36 "Gendorf, östlich des Auwegs" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- 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 Bebauungsplanvorentwurfs in der Zeit vom 09.01.1995 bis 03.02.1995. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.
- c) Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Altz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.02.1995 den Feststellungs- und Auslegungsbeschuß gefaßt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 21.03.1995 bis 21.04.1995 im Rathaus, Zimmer 10, öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 14.03.1995 bekanntgemacht.
- e) Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Altz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.07.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

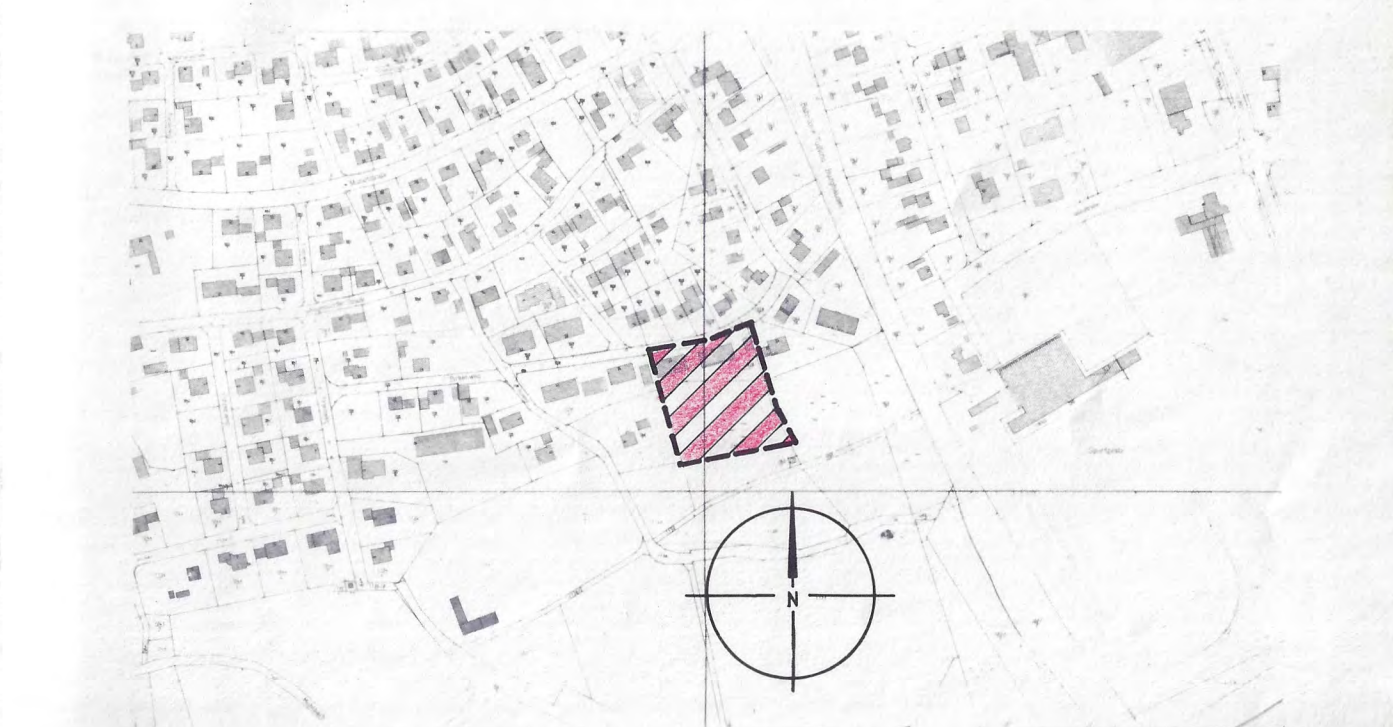
Burgkirchen a.d.Altz, den 11.07.1995.
Obermaier
1.Bürgermeister



f) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Altötting mit Schreiben vom 12.07.1995 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 12.07.1995 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

g) Der ordnungsgemäße Abschluß des Anzeigeverfahrens wurde am 13.07.1995 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.Altz, den 13.07.1995.
Obermaier
1.Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:5000
GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALTZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"GENDORF, ÖSTLICH DES AUWEGS"
M. 1 : 1000 *farbig*

ENTWURFSVERFASSER:
GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D.ALTZ
DEN 02.03.1995 GEZ. WIRTZ

ADAM
BAUAMTSLEITER



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 36 "Gendorf, östlich des Auwegs".

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.12.1994 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich betrifft folgende Grundstücke:

- Fl.-Nr. 1140/3T und 1028/1T, Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz

Die Bebauung ist als Arrondierung des bestehenden Wohngebietes anzusehen. Die Maßnahme ermöglicht das Herausnehmen eines reinen Wohngebäudes aus dem bestehenden Gewerbegebiet "Gendorf Ost" (Ecke Mozartstraße/Staatsstraße 2107). Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Ortsteil Gendorf. Die Gemeinde führt deshalb ein Verfahren nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG durch.

Das Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan weitgehend als Erweiterungsfläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Bei Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan bei Neuaufstellung entsprechend angepaßt. Die unbebaute Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Auf den hohen Grundwasserstand im Baugebiet ca. 3,0 m unter Gelände wird verwiesen.

Die vorgesehene Bebauung besteht aus zwei Einzelhäusern mit Nebengebäuden.

Die Erschließung und Versorgung erfolgt über eine private Erschließungsstraße mit Wendehammer und private Versorgungsleitungen. Die Zufahrt ist zwischen den Wohngebäuden Birkenweg 15 und 17 vorgesehen.

Der bestehende Pflanzstreifen ist zu erhalten und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen. Die durch die Zufahrt verdrängte Pflanzfläche (ca. 35 qm) wird durch die neue Randbepflanzung ausreichend ersetzt (ca. 350 qm).

Die Randeingrünung ist gemäß Bebauungsplan im vollen Umfang zu erstellen und zu pflegen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Es sind 2 bis 4 Wohneinheiten mit entsprechenden Garagen vorgesehen.

Die Verwirklichung der Maßnahme erfolgt voll auf privater Basis.

aufgestellt:
Burgkirchen a.d.Alz, 22.12.1994
geändert: 15.02.1995
geändert: 11.07.1995



.....
Adam
Bauamtsleiter



.....
Robert Obermaier
1. Bürgermeister