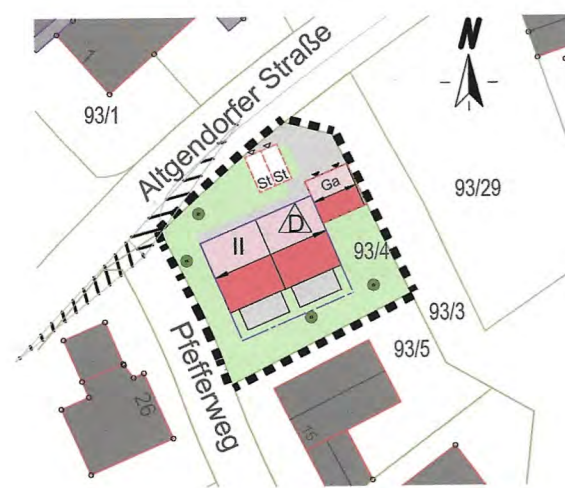


## Zeichenklärung für planzeichnerische Festsetzungen

- ■ ■ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garage, Carport, Stellplätze
- D offene Bauweise nur als Doppelhäuser zulässig
- II zwingend 2 Vollgeschosse, ausgebauter Dachraum zulässig (Dachraum kein Vollgeschoss)
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- ▼ Zufahrtsrichtung
- Firstrichtung bei Satteldach zwingend

## Zeichenklärung für Hinweise

- Bebauungsvorschlag
- Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 93/5 Flurstücksnummer
- ||||| Sichtdreieck



Lageplan  
M 1:1000

## Satzung

### über die 10. Änderung „Ecke Altgendorfer Straße / Pfefferweg“ des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 23 der Gemeindeordnung für Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und der Art. 81 sowie 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) die 10. Änderung „Ecke Altgendorfer Straße / Pfefferweg“ des Bebauungsplans Nr. 38 „Grasset“.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Flur-Nr. 93/4 Gemarkung Forstkastl.

#### § 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

##### 1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bleibt hiervon unberührt.

##### 2. Bauweise

Zulässig ist nur ein Doppelhaus mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

##### 3. Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 38 „Grasset“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten uneingeschränkt weiter, soweit sie durch diese Bebauungsplanänderung nicht geändert, ergänzt oder neugefasst wurden.

#### § 3 Textliche Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere mit Perfluorooctansäure (PFOA). Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung. Bei einem Bodenaushub von über 500 m<sup>3</sup> ist vorab eine Untersuchung der Belastung sowie ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept durch einen nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich.

Burgkirchen a.d. Alz, 24. Feb. 2021



Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1.) Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 28.07.2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz beschlossen und am 30.07.2020 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Internetseite öffentlich bekanntgemacht.

Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

2.) Der daraufhin ausgearbeitete Änderungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung jeweils in der Fassung vom 01.12.2020 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 08.12.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

3.) Die öffentliche Auslegung wurde am 10.12.2020 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Internetseite öffentlich bekanntgemacht.

4.) Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021 stattgefunden.

Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per Mitteilung unter Angabe von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse, unter welcher der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen im Internet eingesehen werden können, die Gelegenheit gegeben, zum Änderungsentwurf bis 18.01.2021 Stellung zu nehmen.

5.) Der Gemeinderat hat am 23.02.2021 in öffentlicher Sitzung die zum Änderungsentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und die 10. Änderung „Ecke Altgendorfer Straße / Pfefferweg“ des Bebauungsplans Nr. 38 „Grasset“, in der Fassung vom 01.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, den 24. Feb. 2021



Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

6.) Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25. Feb. 2021 ist die 10. Änderung „Ecke Altgendorfer / Pfefferweg“ des Bebauungsplans Nr. 38 „Grasset“ in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, den 25. Feb. 2021



Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz  
Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset"  
10. Änderung "Ecke Altgendorfer Straße / Pfefferweg"

Verfahren nach §13a BauGB

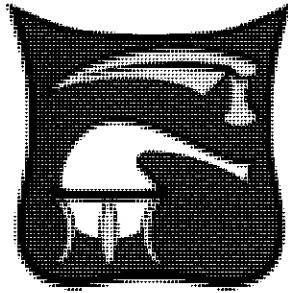
Datum: 01.12.2020

Maßstab: 1:1000

Planverfasser:  
Ingenieurbüro Maximilian Salfer  
B. Eng. Maximilian Salfer  
Lohmühlstraße 72  
84453 Mühlhof  
E-Mail: msalfer@salfer.de



cb. Salfer



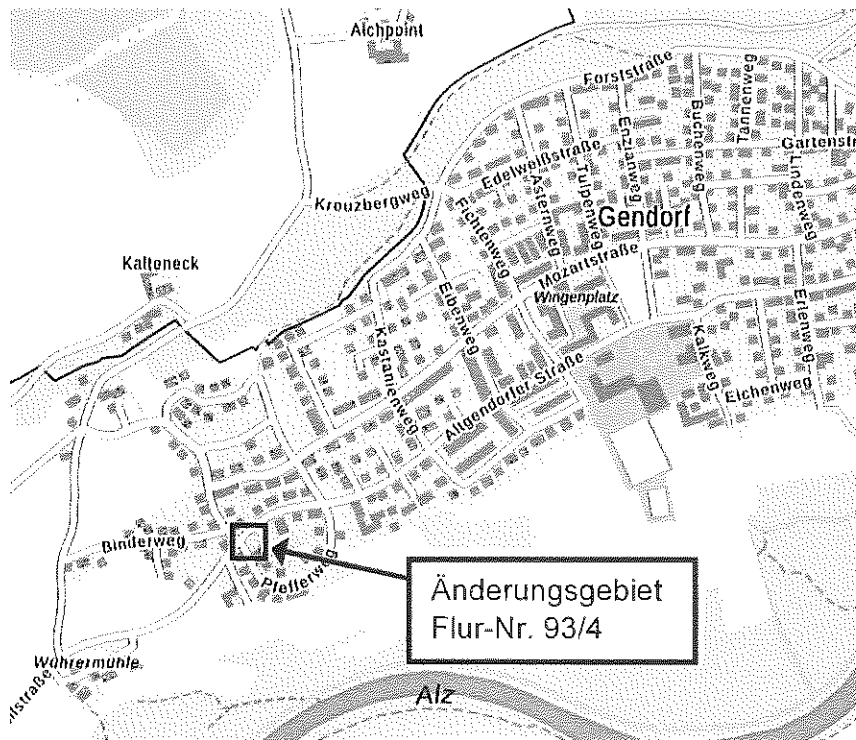
## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“

#### 10. Änderung "Ecke Altgendorfer Straße / Pfefferweg"

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz, Landkreis Altötting

Datum: 01.12.2020



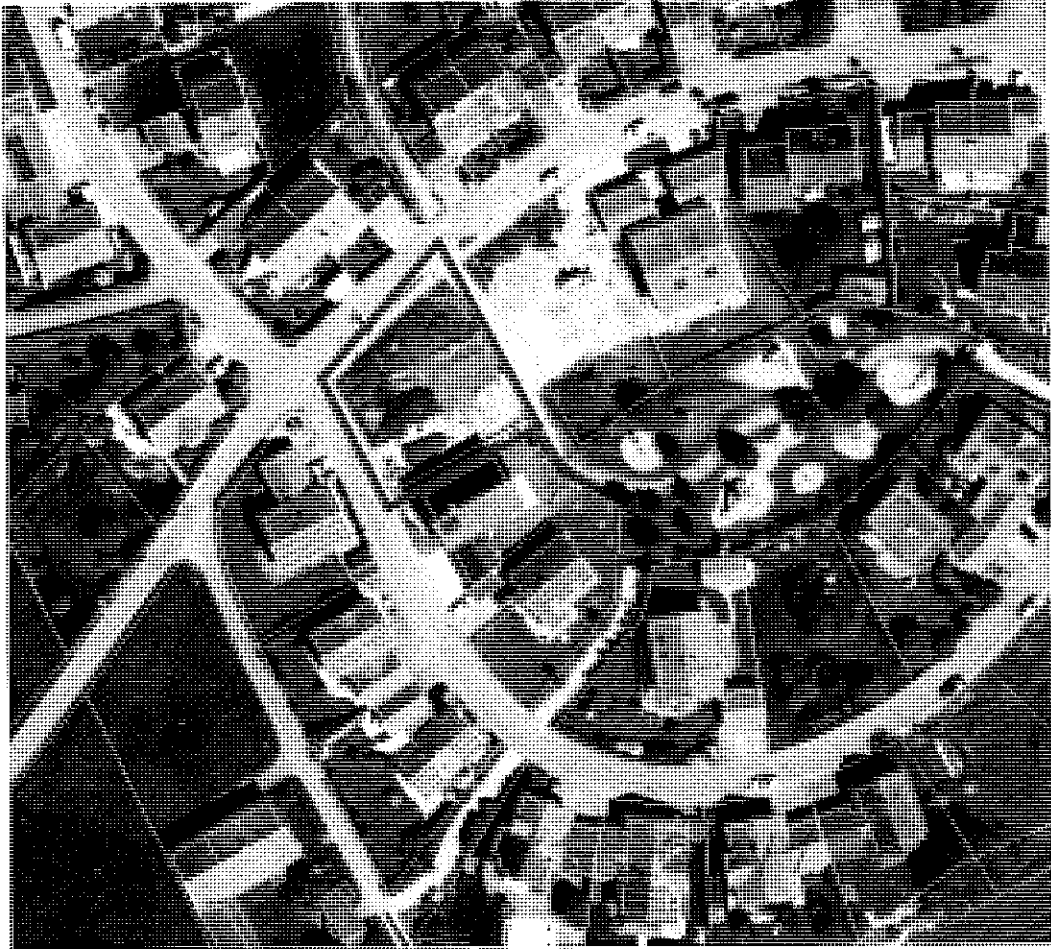
Planverfasser:

Ingenieurbüro Maximilian Salfer  
B. Eng. Maximilian Salfer  
Lohmühlstraße 72  
84453 Mühldorf  
E-Mail: msalfer@salfer.de

## 1. Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 28.07.2020 in seiner Sitzung die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ für den Bereich „Ecke Altgendorfer Straße / Pfefferweg“ in Burgkirchen a.d.Alz beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 93/4, Gemarkung Forstkastl.



Luftbild des Plangebietes

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ an der Ecke Altgendorfer Straße / Pfefferweg, welcher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Das Bauland ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt und bleibt somit in seiner Nutzung unverändert.

## **3. Anlass der Änderung**

Mit Hinblick auf die derzeitige Bebauung des Straßenzuges der Altgendorfer Straße, welche schwerpunktmäßig sowohl südseitig als auch nordseitig durch Doppelhäuser gekennzeichnet ist, strebt die Gemeinde eine Homogenisierung des Straßenzuges an.

Das Grundstück an der Ecke Altgendorfer Straße/ Pfefferweg lässt sich aus städteplanerischer Sicht durch die bereits vorangegangenen Änderungen im Planbereich mehrheitlich dem Straßenzug der Altgendorfer Straße zuordnen. Somit ist eine Bebauung durch ein Einzelhaus, wie in ursprünglicher Fassung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“, für das Ortsbild nicht mehr dienlich.

Daher wird mit dieser Änderung die Zulässigkeit eines Doppelhauses angestrebt, um der Altgendorfer Straße als maßgebliche Haupteinzelstraße an der Ecke Pfefferweg einen baulichen Abschluss zu verleihen.

## **4. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Grundlage für diese Einstufung ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung mit weniger als 20.000 Quadratmeter.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Ebenso ist kein Flächenausgleichersatz erforderlich.

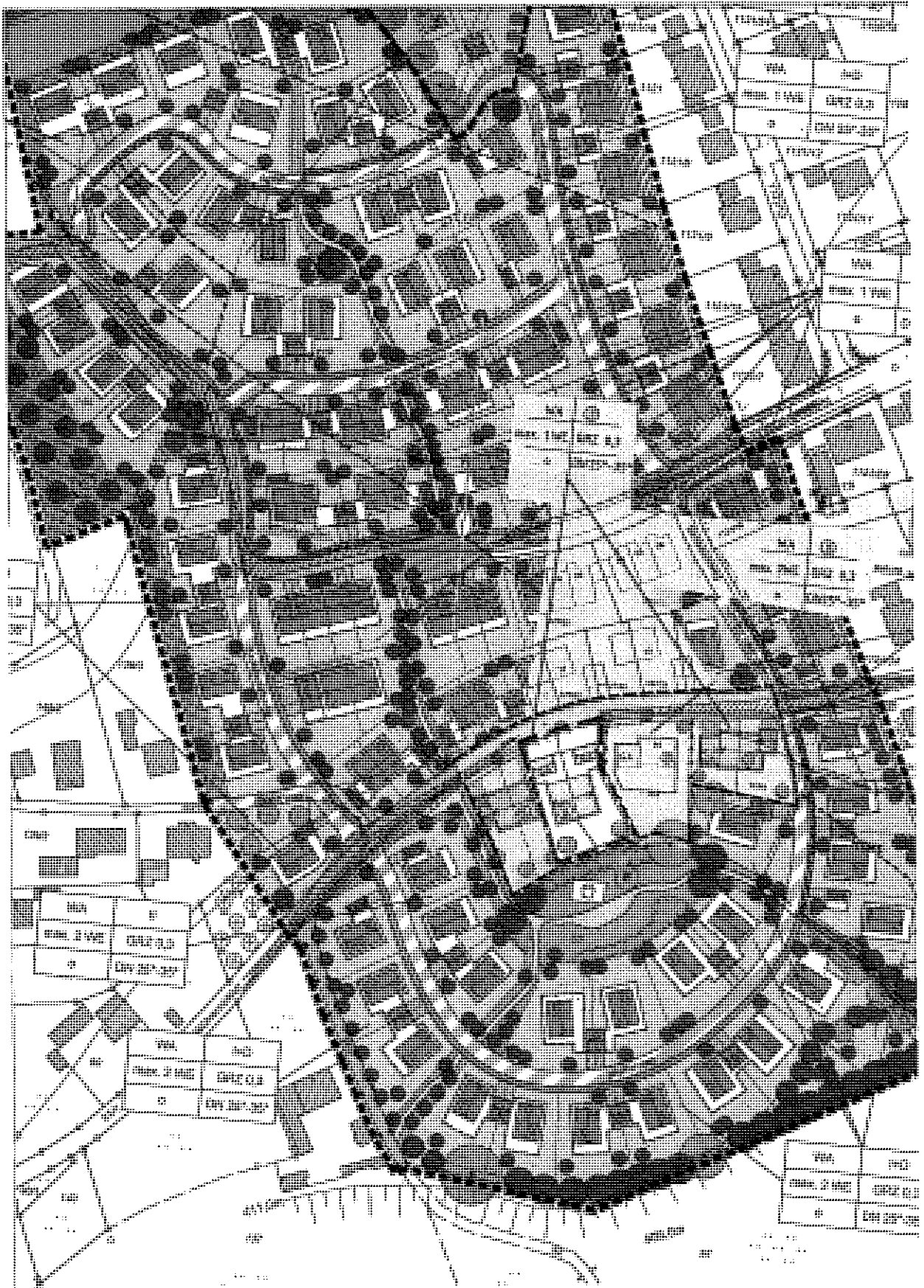
## **5. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz zu Grunde gelegt.

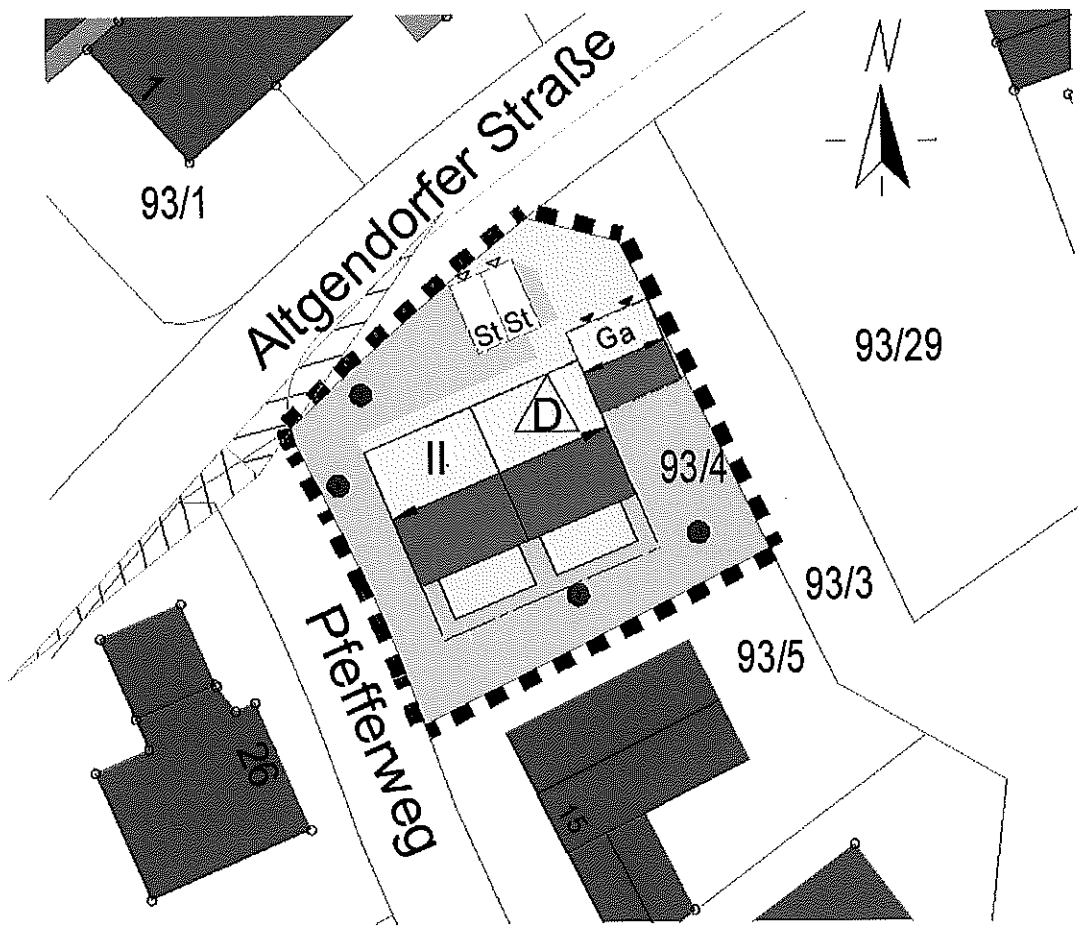
Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Änderung/Neuanordnung des Baufeldes für das Hauptgebäude mit Garagen / Stellplätzen zum Zwecke der Homogenisierung des Straßenzuges
- Festlegen der Bauweise als Doppelhaus mit je max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

Die übrigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Grasset“ mitsamt den dazugehörigen Änderungen bleiben davon unberührt und sind zu beachten.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

## **6. Erschließung**

Die zukünftige Erschließung ist durch die Altgendorfer Straße gesichert.

Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht notwendig. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet oder benachbarte Grundstücke sind nicht zu erwarten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Da sich das Grundstück im Geltungsbereich eines bestehenden qualifizierten Bebauungsplanes befindet und bereits als Baugrundstück ausgewiesen war, bleibt die Erschließung gesichert.

## **8. Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch für diese Änderung.

## **9. Umweltschutz / Naturschutz / Artenschutz**

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden; von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Auswirkung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde – auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre.

Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

## **10. Denkmalschutz**

Kultur-, Bau- bzw. Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht enthalten bzw. bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zu Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

## 11. Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut. Sollten etwaige Bodenlasten auftreten, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

Außerdem liegt das Plangebiet im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere mit Perfluorooctansäure (PFOA). Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweilig aktuellen Fassung. Bei einem Bodenaushub von über 500m<sup>3</sup> ist vorab eine Untersuchung der Belastung sowie ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept durch einen nach §18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich.

## 12. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche: ca. 657m<sup>2</sup>
- überbaubare Fläche: ca. 261m<sup>2</sup>
- Straßen- und Wegeflächen: ca. 95m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen: keine
- Hausgärten und sonstige private Flächen des Baugrundstückes: ca. 301m<sup>2</sup>
- Bebaubarkeit:

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten möglich.

### Aufgestellt:

Burgkirchen a.d.Alz, 24. Feb. 2021

  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



### Planverfasser:

Burgkirchen a.d.Alz, 19.1.2020



B. Eng. Maximilian Salfer  
Bauingenieur