



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1+D** zulässig 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
- Baugrenze
- Abstandslinie von Bebauung freizuhaltender Bereich mit Maßangabe
- Umgrenzung der Flächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30 Zone)
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünflächen mit Pflanzgebot
- zu erhaltende Bäume
- Baumpflanzungen
- Garage
- unterirdische Leitung nach Planangabe

Sonstige Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Höhenlinie mit Höhenangabe über Meereshöhe
- Gemeindegrenze

Textliche Festsetzungen

- WA (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
- Wandhöhe - Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß und zusätzlichen Dachgeschoß darf die Wandhöhe nicht mehr als 4,3 m betragen.
- Baukörper - Das Verhältnis von Länge z. Breite muß min. 5 : 4 betragen.
- Kniestock - Bei Gebäuden mit 1 + D ist der Kniestock bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Höhenlage des Gebäudes zum Gelände - Der Hauszugang darf max. 0,30m über dem bestehenden bzw. Erschließungsgelände liegen.
- Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Ansonsten gelten alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 38 "Grasset" weiter !

Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 11.02.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 " Grasset " beschlossen. Die Änderung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 19.05.2003 bis 23.06.2003 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Bürger wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2003 bis 23.06.2003 durchgeführt. Die Auslegung ist am 08.05.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **8. JULI 2003** die 1. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, den **10. JULI 2003**

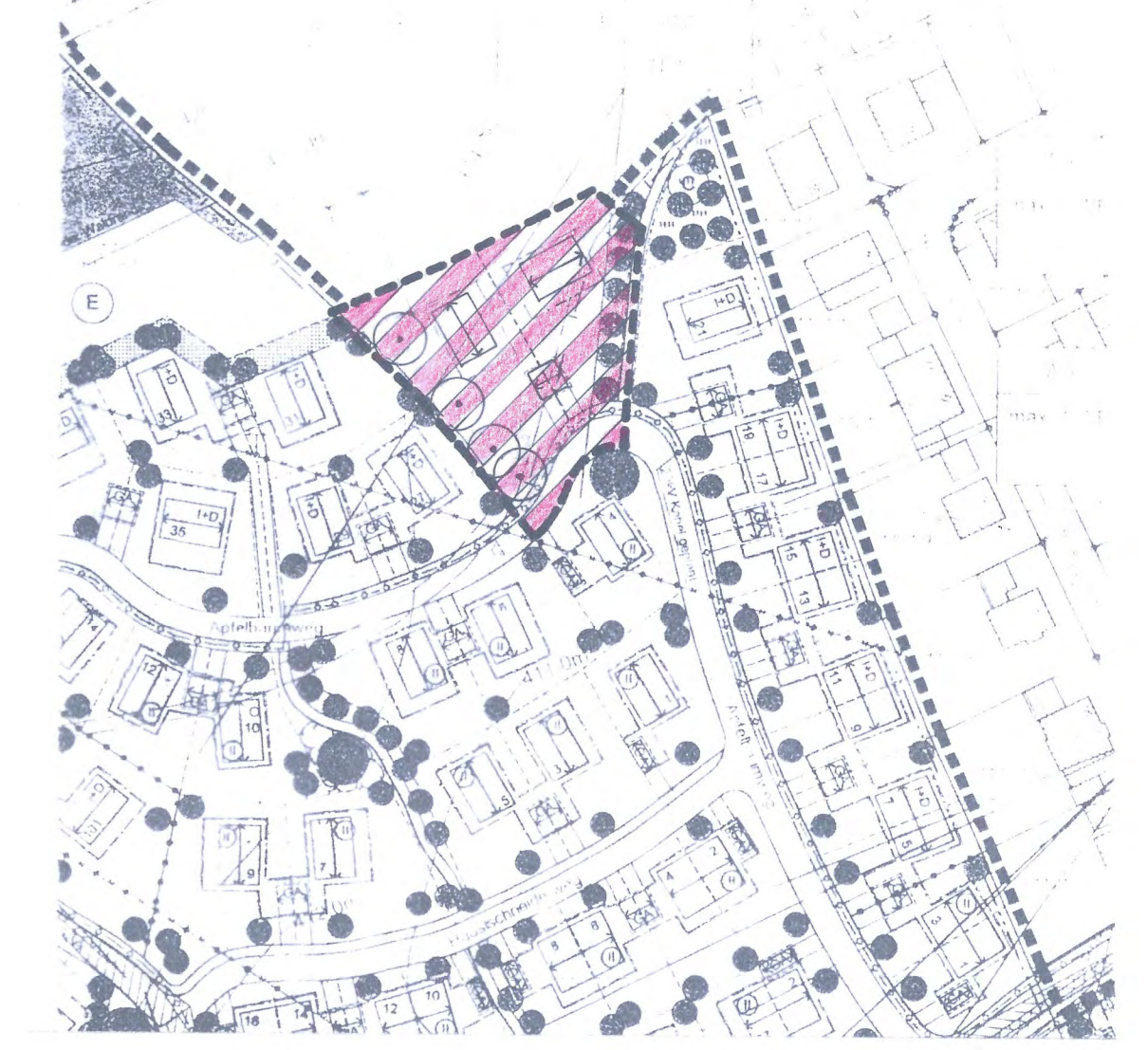
Josef Rapp
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 1. Bebauungsplanänderung am **21. AUG. 2003** durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, den **20. AUG. 2003**

Josef Rapp
1. Bürgermeister



**GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D. ALZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 38 " GRASSET "**

1. ÄNDERUNG, NORD-ÖSTL. BEREICH APFELBAUMWEG

M. 1 : 1000

ENTWURFSVERFASSER: GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D. ALZ
GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D. ALZ, DEN 20.03.2003

CARSTEN SCHWUNCK
BAUAMTSLEITER

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“, 1. Änderung

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat die beiden Parzellen zeichnerisch bereits dargestellt. Damals war die Fläche jedoch noch Gemeindegebiet Kastl. Inzwischen ist die Umgemeindung der Flächen erfolgt. Deshalb kann die Erweiterung des Baugebiets erfolgen. Die Ausweisung der beiden Wohnbauparzellen stellt eine sinnvolle Arrondierung des Baugebietes dar.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im nördlichen Anschluß an das Baugebiet Grasset und hat eine Größe von ca. 2.300 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden von Landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Osten von Bauland
- im Süden von Bauland
- im Westen von Bauland

umgrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für diese geringfügige Erweiterung von Baulandflächen muß der Flächennutzungsplan nicht sofort geändert werden. Dies wird bei der nächsten Fortschreibung nachgeholt. Aus städtebaulichen Gründen ist dies gerechtfertigt, da die zu überplanende Fläche von drei Seiten von Bauland umschlossen ist und sich die geplante Bebauung mit Eingrünung an die bestehende Planung anpasst.

Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraße Apfelbaumweg ohnehin vorbeiläuft. Durch die Lage der Grundstücke im direkten Anschluss an das bestehende Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Die beiden Parzellen sind im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ bereits enthalten. Das Konzept des Architekten des Bebauungsplanes wurde übernommen. Die beiden Parzellen fügen sich ein.

5. Erschließung

Die Zufahrt zu den beiden Parzellen erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“ vorgesehene Erschließungsstraße Apfelbaumweg.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ gelten auch für diese Änderung.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Fragen nach Ziffer 3 des Leitfadens des Umweltministeriums von 1999 können alle mit „Ja“ beantwortet werden.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet, das Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,3, die Fläche wird jetzt als normale Wiese bewirtschaftet (Liste 1 a), kein Schutzgebiet, keine gesetzlich geschützten Biotope, keine Waldflächen, geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung sind in den Festsetzungen enthalten, ebenso zur Begrenzung der Versiegelung. Es besteht ein ausreichender Abstand zum Grundwasser, Quellen werden nicht berührt, eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser wird angestrebt. Die Frischluftschneise zwischen der geplanten Bebauung und dem nördlich gelegenen Wald wird nicht zusätzlich eingeeengt. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet an, exponierte Landschaftsteile werden nicht berührt und maßgebliche Erholungsräume werden ausdrücklich berücksichtigt. Der Fußweg durch den Wald wird bis zum Apfelbaumweg fortgeführt. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung im Norden vorgesehen.

Damit brauchen Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsgebietes nicht ausgewiesen werden. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes.

7. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.on, mit Gas durch die Fa. Erdgas Südbayern.

Die Versorgung mit Wasser und Abwasser erfolgt über das Leitungssystem der Gemeindewerke Burgkirchen a.d.Alz im Apfelbaumweg.

8. Aufgrund der vorgesehenen Flächengrößen ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche ca. 2.300 m²
- überbaubare Fläche ca. 480 m²
- Wegeflächen ca. 300 m²
- Grünflächen ca. 1.520 m²
- 2 Einfamilienhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten

10. Sonstiges

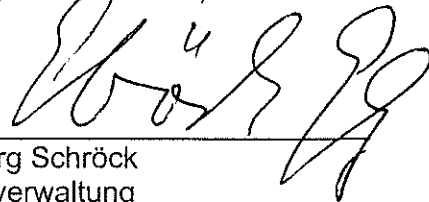
Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Burgkirchen, 27. MRZ. 2003



Josef Rapp
1. Bürgermeister

Burgkirchen a.d.Alz, 27.03.2003



Georg Schröck
Bauverwaltung