

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- Ⓜ zulässig 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30Zone)
- Straßenbegrenzungslinie
- zu erhaltende Bäume
- Baumpflanzungen
- GA Garage
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Anzahl der Wohneinheiten)

Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- ▲ Sichtdreieck
- öffentlicher Spielplatz

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 17.04.2007 die 2. 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 Abs.2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 18.05.2007 bis 27.06.2007 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Bürger wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und § 13 Abs.2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2007 bis 27.06.2007 durchgeführt. Die Auslegung ist am 16.05.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.07.2007 die 2. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, den 24.07.2007

J. Rapp

 Josef Rapp
 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 2. Bebauungsplanänderung am 31. Juli 2007 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, den 30. Juli 2007

J. Rapp

 Josef Rapp
 1. Bürgermeister



farbig

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

2. ÄNDERUNG, "SÜDLICH DER ALTGENDORFER STRASSE"

M. 1 : 1000

ENTWURFSVERFASSER: GEMEINDEBAUAMT BURGKIRCHEN A.D. ALZ
 GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D. ALZ, DEN 04.05.2007

C. Schwunck

 CARSTEN SCHWUNCK
 BAUAMTSLEITER

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“, 2. Änderung „südlich der Altgendorfer Straße“

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind im zu ändernden Bereich vier Einfamilienhäuser eingetragen, wovon die Haus - Nr. Altgendorfer Str. 74 bereits bebaut ist (Bestand). Die Grundstücke Ecke Altgendorfer Straße/Pfefferweg sowie Altgendorfer Str. 76 und 78 sind noch nicht bebaut. Der Bedarf an Einfamilienhäusern mit größeren Grundstücken ist derzeit nicht vorhanden. Es wird eher nach kleineren Grundstücken und Bebauung mit Doppelhäusern nachgefragt. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung vom 17.04.2007 beschlossen, in diesem Bereich eine angemessene Nachverdichtung in Form von Doppelhäusern vorzusehen.

Für das Grundstück Ecke Altgendorfer Straße/Pfefferweg liegt bereits ein Bauantrag für ein Doppelhaus vor.

Der Eigentümer des Grundstückes Altgendorfer Straße 78 hat ebenfalls seine Bereitschaft erklärt, einer angemessenen Verdichtung zuzustimmen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt an der Altgendorfer Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“ und hat eine Größe von ca. 4.500 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden von der Altgendorfer Straße
- im Osten vom Pfefferweg
- im Süden vom Kinderspielplatz und der Parzelle Pfefferweg 3 und
- im Westen vom Fuß- und Radweg zum Spielplatz

umgrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für diese Bebauungsplanänderung muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht geändert wird. Aus städtebaulichen Gründen ist eine angemessene Verdichtung dieses Bereiches auf Grund der Größen der Einzelparzellen gerechtfertigt, da sich die geplante Bebauung an die bestehende Bebauung nördlich der Altgendorfer Straße anpasst.

Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraße Altgendorfer Straße nicht geändert werden muss. Durch die Lage der Grundstücke sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Durch die angemessene Nachverdichtung der genannten Parzellen ist zu erwarten, dass diese Grundstücke leichter zu veräußern sind und in angemessener Zeit tatsächlich bebaut werden können. Damit werden im Sinne des Flächenressourcenmanagements bestehende Baulücken im Innenbereich geschlossen. Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ wird nicht verändert. Die Doppelhäuser auf den Grundstücken Ecke Altgendorfer Straße/Pfefferweg und Altgendorfer Straße 76 und 78 fügen sich in die umgebende Bebauung ein. Eine Erhöhung der bestehenden Grundflächenzahl ist nicht notwendig.

5. Erschließung

Die Zufahrt zu den Parzellen im Änderungsbereich ist jeweils von der Altgendorfer Straße her vorgesehen. Die im bisherigen Bebauungsplan für die Parzelle Ecke Altgendorfer Straße/Pfefferweg vorgesehene Garage am Pfefferweg entfällt durch die geänderte Planung.

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 für 1999 können alle mit „ja“ beantwortet werden.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet, das Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,3 und die Flächen werden bereits jetzt als Bauparzellen bereitgehalten (Liste 1 a). Es sind kein Schutzgebiet, keine gesetzlich geschützten Biotop und keine Waldflächen betroffen. Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung sind in den Festsetzungen enthalten, ebenso Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung. Es besteht ein ausreichender Abstand zum Grundwasser, Quellen werden nicht berührt und eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser wird angestrebt. Die Frischluftschneise zwischen der geplanten Bebauung südlich und nördlich der Altgendorfer Straße wird nicht zusätzlich eingeeengt. Das Baugebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“, exponierte Landschaftsteile werden nicht berührt und maßgebliche Erholungsräume nicht tangiert.

Damit brauchen Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsgebietes nicht ausgewiesen werden.

7. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON, die Gasversorgung durch die Fa. Erdgas Südbayern.

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

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

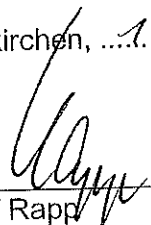
9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche ca. 4.500 m²
- überbaubare Fläche ca. 1.130 m²
- Wegeflächen ca. 950 m²
- Grünflächen ca. 2.420 m²
- 1 Einfamilienhaus mit max. 2 Wohneinheiten
- 3 Doppelhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit

10. Sonstiges

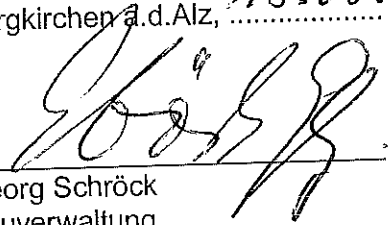
Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Burgkirchen,15.05.07



Josef Rapp
1. Bürgermeister

Burgkirchen a.d.Alz,15.05.2007



Georg Schröck
Bauverwaltung