

# Satzung

## über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ 3. Änderung

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz am **12.10.2010** beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes gilt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Grasset einschließlich der 1. Änderung, in dem sowohl planerisch als auch in den Festsetzungen durch Planzeichen (Ziffer 2.1.2) die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss (I+D) festgesetzt ist.

### § 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

1. In Teil I Festsetzung durch Planzeichen wird die Ziffer 2.1.2 Zahl der Vollgeschosse wie folgt geändert:  
**I+D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoss  
(Dachgeschoss kann auch ein Vollgeschoss sein)**
2. Im Teil II Textliche Festsetzungen Teil B wird in der Textziffer 1.1.2 (Kniestock) der 1. Satz „Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss und zusätzlichem Dachgeschoss ist die Ausbildung des Kniestock bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.“ ersatzlos gestrichen.  
Die Kniestockdefinition für Gebäude mit 2 Vollgeschossen bleibt erhalten.
3. Bei Teil II Textliche Festsetzungen Teil B Textziffer 1.1.3 (Wandhöhe) wird der 1. Satz wie folgt neu gefasst: **Bei den Gebäuden Birnbaumweg 2, 4, 6 und 8 sowie Apfelbaumweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21 jeweils östlich der Straßen wird die Wandhöhe auf 4,6 m festgelegt.**

**Für alle sonstigen im Baugebiet mit I+D festgelegten Gebäudehöhen am Pfefferweg, am Kirschbaumweg, an der Mozartstraße und am Apfelbaumweg ab Hausnummer 23 bis 41 wird die Wandhöhe auf 4,8 m festgelegt.**

Die Wandhöhendefinition in Textziffer 1.1.3 „Oberkante Gelände bis Oberkante konstruktiver Dachfuß (Traufpfette)“ wird wie folgt geändert:  
**Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Straßenbegrenzungs-**

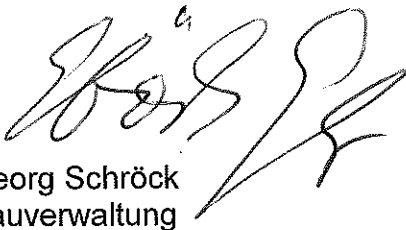
**linie (Graniteinzeiler) in Grundstücksmittle bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.**

4. Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
5. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter.

Burgkirchen a.d.Alz, 19.01.2011



Dr. Stephan Merz  
1. Bürgermeister

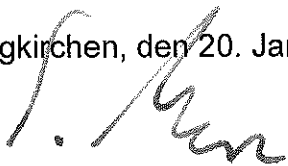


Georg Schröck  
Bauverwaltung

### Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 12. Oktober 2010 die 3. 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 30.11.2010 bis 31.12.2010 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2010 bis 31.12.2010 durchgeführt.  
Die Auslegung ist am 18.11.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Grasset“ als Satzung beschlossen.

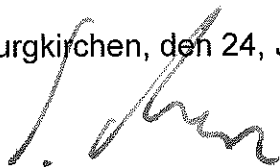
Burgkirchen, den 20. Januar 2011



Dr. Stephan Merz  
1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 3. Bebauungsplanänderung am 25. Januar 2011 durch Anschlag an dem Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen, den 24. Januar 2011



Dr. Stephan Merz  
1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“**

## **3. Änderung**

### **Begründung**

#### 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im Jahr 2000 wurde auf Grund des damals herrschenden Nachfragedrucks im Anschluss an den Ortsteil Gendorf mit dem Bebauungsplan „Grasset“ weiteres Bauland für 113 Wohneinheiten geschaffen. Zur bestehenden Bebauung in Gendorf hin und zum neuen Ortsrand wurde die Bauhöhe auf Erdgeschoss mit Dachgeschoss mit einem Kniestock von 1,20 m Höhe begrenzt, damit ein städtebaulich ansehnliches Bild zum Außenbereich hin entsteht.

Nach Feststellungen den Landratsamtes Altötting haben einige Bauherren am Kirschbaumweg und Pfefferweg entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes einen höheren Kniestock errichtet.

Um künftigen Bauherren eine sinnvolle Vorgabe hinsichtlich der Wandhöhen vorzugeben, wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass von der bisherigen Kniestockregelung auf Wandhöhe umgestellt wird. Die Erhöhung der Wandhöhe ist aus städtebaulicher Sicht angemessen. Es ergibt sich dadurch immer noch eine baulich harmonische Entwicklung vom inneren Bereich der Bebauung zum Siedlungsrand.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich durch die Änderung von Kniestock auf Wandhöhe die Grundzüge der Planung nicht ändern.

#### 2. Lage der Bebauungsplanänderung

Die Änderung gilt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet gibt es einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (3. Änderung). Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nichts geändert.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ wurde festgelegt, dass die Gebäudehöhen mit zwei Vollgeschossen und zum Rand des Baugebietes mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss abnehmen soll, so dass sich die Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügen. Der Kniestock wird im Bebauungsplan mit Oberkante Rohdecke bis

Oberkante konstruktiver Dachfuß (Traufpfette) definiert. Diese Definition hat sich bei der Überprüfung zunehmend als schwierig herausgestellt und soll nach der Baunutzungsverordnung (§ 16 und 18 BauNVO) durch die Höhe der baulichen Anlagen, z. B. die **Wandhöhe**, ersetzt werden.

Dabei wird berücksichtigt, dass die Wandhöhe im östlichen Teil des Baugebietes entlang des Apfelbaumweges und des Birnbaumweges die neue Wandhöhe auf maximal 4,6 m festgelegt wird, während am Pfefferweg, Kirschbaumweg und der Mozartstraße sowie im Norden am Apfelbaumweg die Wandhöhe neu auf maximal 4,8 m, gemessen von der Straßenbegrenzung (Graniteinzeiler) vor dem Baugrundstück, festgelegt wird.

#### 5. Erschließung

Änderungen an der Erschließung des Bebauungsplanes Grassset werden durch diese Änderung nicht vorgenommen.

#### 6. Grünordnung

Durch diese Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und § 1 a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

#### 7. Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Änderungen an der Versorgung des Baugebietes Grassset hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser notwendig.

#### 8. Besondere Hinweise

Durch diese Änderung werden keine Investitionen der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz erforderlich.

Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten oder die Gliederung des Plangebietes wird nicht verändert.

Insgesamt ist zu erwarten, dass durch diese Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen für das Baugebiet Grassset entstehen.

Burgkirchen a.d.Alz, 19.01.2011

  
Dr. Stephan Merz  
1. Bürgermeister

  
Georg Schröck  
Bauverwaltung