

M. 1 : 1000

**Zeichnerische Festsetzungen**

- ▬▬▬▬▬▬ räumlicher Geltungsbereich
- Baugrenze
- Ⓜ zwei Vollgeschosse zwingend
- Baumpflanzungen
- GA Garage
- Hinweis
- ▭ Gebäude mit Nebengebäude

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz  
Landkreis Altötting  
Az. 6102-1/30

Stand: 05.11.2013

**Satzung  
über die 4. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“  
„südlich der Altgendorfer Straße – Nachverdichtung“**

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 10.09.2013 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

**§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes gilt für Fl.Nr. 93/29 der Gemarkung Forstkastl.

**§ 2 - Inhalt der Bebauungsplanänderung**

1. Im Änderungsbereich wird das Baufenster so verschoben, dass eine verdichtete Bebauung mit Doppelhaushälften mit je 1 Doppelgarage möglich wird.
2. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter.

Burgkirchen a.d.Alz, 05.12.2013

*Johann Krichenbauer*  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

i.A. *Klaus Huber*  
Klaus Huber  
Bauverwaltung

**Verfahrensablauf:**

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 10.09.2013 die 4. 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 17.09.2013 bis 28.10.2013 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2013 bis 28.10.2013 durchgeführt. Die Auslegung ist am 17.09.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2013 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Grasset“ als Satzung beschlossen.

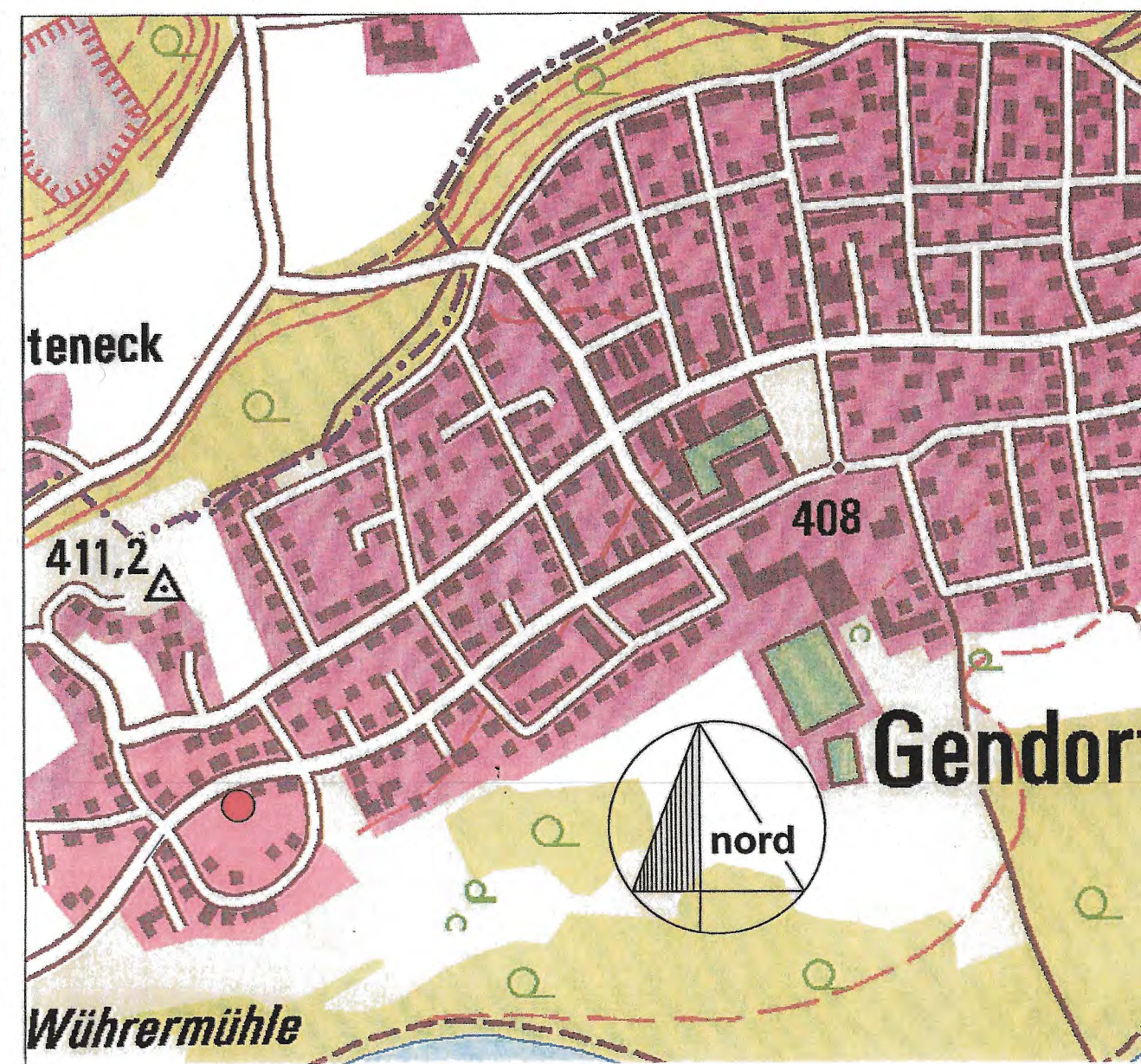
Burgkirchen, 05.12.2013

*Johann Krichenbauer*  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 4. Bebauungsplanänderung am 05.12.2013 durch Anschlag an dem Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, 12. Dez. 2013

*Johann Krichenbauer*  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset"**

**4. Änderung  
"südlich der Altgendorfer Straße –  
Nachverdichtung"**

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, Bauamt  
den 05.11.2013

M. 1 : 1000

## Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

### **Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“, 4. Änderung „südlich der Altgendorfer Straße – Nachverdichtung“**

#### **Begründung:**

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

Die Tendenz der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Wunsch nach großen Einfamilienhausgrundstücken zurückgegangen ist. Bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 vom 13.12.2000, die am 25.07.2007 für den Bereich der Fl.Nrn. 93/2, 93/29, 104/1 T, 105 und 127/1 der Gemarkung Forstkastl in Kraft getreten ist, wurde dem Wunsch nach kleineren Baugrundstücken Rechnung getragen und durch die Schaffung von Doppelhausgrundstücken eine Nachverdichtung erreicht. Diese Nachverdichtung entspricht den Zielen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplanes, die einer Nachverdichtung von bebauten Bereichen einer Neuausweisung von Baugebieten den Vorrang geben. Diese Ziele gilt es auch in bestehenden Bauleitplänen zu verwirklichen. Hierzu können auch kleinräumige Änderungen, wie bei der vorliegenden Änderung sinnvoll werden.

Aufgrund des Zuschnittes der Fl.Nr. 93/29 sind in diesem Bereich nur Einzelgaragen möglich, was den heute üblichen Begebenheiten nicht mehr entspricht und den heute vorherrschenden Bauwünschen der Bevölkerung entgegensteht. Die künftigen Bewohner würden dadurch gezwungen, einen event. Zweitwagen auf öffentlicher Verkehrsfläche zu parken. Außerdem bieten die im bestehenden Baufenster vorgesehenen Einzelgaragen keinen Platz für Gartengeräte, Fahrräder und Kinderspielzeug.

Aufgrund des vorstehenden Bedarfes nach Doppelgaragen soll durch eine Anpassung des Baufensters eine Bebauung mit Doppelhaushälften bzw. 2-Familienhäusern mit Doppelgaragen ermöglicht werden. Damit kann die vorgesehene Bebauung (- für das Grundstück besteht bereits ein entsprechender Bauwunsch -) verwirklicht und mit der Bebauung eine Nachverdichtung erreicht werden.

##### **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 915 m<sup>2</sup>.

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden von der Altgendorfer Straße
- im Osten vom Anwesen Altgendorfer Str. 74

- im Süden vom Kinderspielplatz und  
- im Westen von der Parzelle Fl.Nr. 93/2 in der Altgendorfer Straße  
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 Änderung dieses Teilbereiches auf Grund des Zuschnitts der Parzellen 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 Änderung des Baufensters der Baugrundstücke können die Grundstücke mit Doppelhäusern oder 2-Familienhäusern mit jeweils 1 Doppelgarage bebaut werden. Damit werden im Sinne des Flächenressourcenmanagements bestehende Baulücken im Innenbereich geschlossen. Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ wird nicht verändert. Die Doppelhäuser 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.

### **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 ist 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 eingeengt. 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. Umweltbericht

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

## 9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche: 915 m<sup>2</sup>
- überbaubare Fläche: ca. 275 m<sup>2</sup>
- Wegeflächen: keine
- Grünflächen: keine öffentlichen Grünflächen/nur Gartenflächen ca. 640 m<sup>2</sup>
- Bebaubarkeit: 2 Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit und Doppelgarage

## 10. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 04.12.2013



Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

i.A. 

Klaus Huber  
Bauverwaltung