










**Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset" 5. Änderung
"nördlich der Mozartstraße" M 1:1000**

Zeichnerische Festsetzungen

-  Grenze des Bebauungsplanes Nr. 38 "Grasset"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze

-  zwei Vollgeschosse zwingend
-  Garage
-  öffentl. Gehweg
-  öffentl. Grünflächen

Hinweis

-  Gebäude mit Nebengebäude

Ansonsten gelten alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 38 "Grasset" weiter !

Maßstab 1:1.000

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

**Satzung
über die 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“
„nördlich der Mozartstraße“**

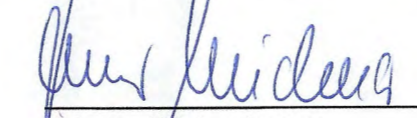
Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz am 14. APR 2015 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

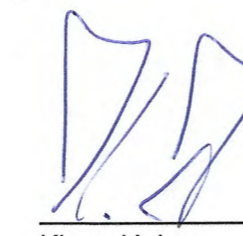
§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes gilt für den südlichen Bereich der Fl.Nr. 127 der Gemarkung Forstkastl zwischen Mozartstraße, Häuslschneiderweg und Apfelbaumweg.

§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung

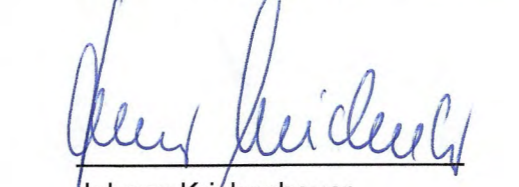
1. Die Baufenster werden so angepasst, dass auf jeder Parzelle die Errichtung von zwei Garagen möglich ist.
2. Auf jeder Parzelle ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit maximal einer Wohneinheit, auf den bisher festgesetzten Doppelhausparzellen (zwei zusammengefasste Parzellen) auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich.
3. Der nördlich der Mozartstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Bereich wird mit Ausnahme des Fußwegbereiches in die angrenzenden Baugrundstücke integriert.
4. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter.

Burgkirchen a.d. Alz, 12. 08. 2015

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

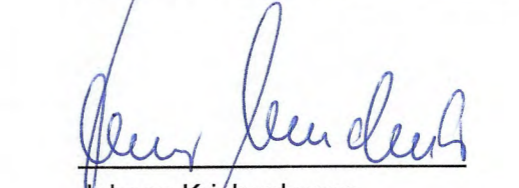

Klaus Huber
Bauverwaltung

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 14.04.2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ beschlossen. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 26.05.2015 bis 25.06.2015 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 bis 25.06.2015 durchgeführt. Die Auslegung ist am 13.05.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12. 08. 2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 12. 08. 2015

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 5. Bebauungsplanänderung am 13. 08. 2015 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, 13. 08. 2015

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

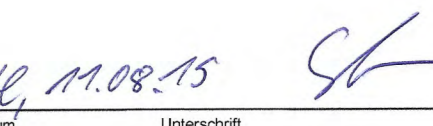
**Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset" 5. Änderung
"nördlich der Mozartstraße"**



Maßstab 1:5.000

Entwurfsverfasser:
Florian Straßer
staatl. gepr. Bautechniker
Alte Bahnhofstraße 8
84556 Kastl

Kastl, 11.08.15
Ort, Datum


Unterschrift

STRASSER & SOHN
Straßer & Sohn Bau GmbH
Alte Bahnhofstraße 8
84556 Kastl

Tel.: 08671/925809-0
Fax.: 08671/925809-29
e-mail: info@strasserbau.de

H/B = 307 / 1146 (0,35m²)

Allplan 2015

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“, 5. Änderung „nördlich der Mozartstraße“

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der großen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern sollen mit der Bebauungsplanänderung im Änderungsgebiet neben der weiterhin bestehenden Möglichkeit für den Bau von Doppelhäusern alternativ die Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt an der Mozartstraße / Häuslschneiderweg / Apfelbaumweg innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“ und umfasst 8 Bauparzellen für Doppelhäuser (a´ Doppelhaus 2 Parzellen) oder Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtgröße von ca. 6.750 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden vom Häuslschneiderweg
- im Osten vom Apfelbaumweg
- im Süden und Westen von der Mozartstraße

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 mögliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nicht wesentlich von der jetzt möglichen Bebauung mit Doppelhäusern unterscheidet.

Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraßen Mozartstraße, Häuslschneiderweg und Apfelbaumweg nicht geän-

dert werden müssen. 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 Mehrfamilienhäusern bis maximal vier Wohneinheiten oder wie bisher mit Doppelhäusern mit jeweils einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden.

Der Parkplatzproblematik wird mit der Ausweitung der Baufenster für Garagen begegnet, die sich an den Bestimmungen der bestehenden Stellplatzsatzung orientieren und bei Doppelhäusern darüber hinaus jeweils eine weitere Garage ermöglichen.

Mit der Begrenzung auf vier Wohneinheiten bleibt der Charakter des bestehenden Wohngebietes bzw. des bestehenden Bebauungsplangebietes gewährleistet. Die Häuser fügen sich in die umgebende Bebauung ein. Eine Erhöhung der bestehenden Grundflächenzahl ist nicht notwendig.

Mit der Bebauungsplanänderung wird auch die Gestaltung des öffentlichen Platzes in der Mitte des Plangebietes insoweit neu überplant, dass die nordseitig ausgewiesenen Flächen des Platzes in die Baugrundstücke integriert werden. Die im Rahmen der Planaufstellung erwogene Verkehrsinsel wird aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens nicht gebaut. Auch eine Bushaltestelle (mit event. Buswartehäuschen) hat sich nicht als notwendig erwiesen. Diese wäre aber auch nach der Planänderung weiterhin möglich. Die verschwenkte Straßenführung, die ein schnelles Durchfahren des Wohngebietes vermeiden soll, bleibt bestehen. Ebenso bleibt die fußläufige Nord-Süd-Verbindung des Baugebietes Richtung Spielplatz durch den ausgewiesenen Fußweg weiterhin gewährleistet.

5. Erschließung

Die Parzellen werden über die jeweiligen Anliegerstraßen erschlossen. Der durch das Änderungsgebiet verlaufende Fußweg bleibt bestehen.

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 0,4 und die Flächen werden bereits jetzt als Bauparzellen bereitgehalten (Liste 1 a). Es ist kein Schutzgebiet, keine gesetzlich geschützten Biotope 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 – Energie Deutschland GmbH, die Gasversorgung durch die Fa. ESB - Energie Südbayern GmbH. 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: ca. 6750 m²
- überbaubare Fläche: ca. 2600 m²
- Wegeflächen: ca. 250 m²

10. - Grünflächen: öffentlichen Grünflächen im Bereich des Fußweges; ansonsten nur Gartenflächen ca. 3900 m²
- Bebaubarkeit: 16 Doppelhaushälften mit maximal 1 Wohneinheit und 2 Garagen oder alternativ zu den Doppelhäusern bis zu 8 Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten und 1 Garage pro Wohneinheit


11. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 12. AUG 2016



Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Klaus Huber
Bauverwaltung