



- Zeichnerische Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.38 "Grasset"
  - Grenze des Bebauungsplanes Nr.38 "Grasset"
  - Baugrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - max. 2 WE** maximal 2 Wohneinheiten je Haus, (Einzelhaus mit Einliegerwohnung)
  - O** offene Bauweise
  - II** 2 Vollgeschosse
  - GRZ 0,3** Grundflächenzahl max. 0,3
  - DN 25° - 35°** Bereich der Dachneigung
  - GA** Garage
  - Baumpflanzungen
  - private Grünfläche
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

**Satzung  
über die 6. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“  
„Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und Mozartstr. 101“**

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 14.07.2015 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

**§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**  
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.Nr. 248/11 und den nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 127 der Gemarkung Forstkastl an der Mozartstraße bzw. am Apfelbaumweg.

**§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung**

- In den Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und Mozartstr. 101 wird eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zugelassen.
- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter.

Burgkirchen a.d.Alz, 12. November 2015

Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

Klaus Huber  
Bauverwaltung

**Verfahrensablauf:**

- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 14. Juli 2015 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ beschlossen. Der Entwurf der Änderungsatzung wurde am 15. September 2015 gebilligt. Die Änderung ist wurde vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit von 24. September 2015 bis 26. Oktober 2015 durchgeführt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 24. September 2015 bis 26. Oktober 2015 durchgeführt. Die Auslegung ist am 17. September 2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. November 2015 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, 12. November 2015

Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 6. Bebauungsplanänderung am 12. NOV. 2015 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

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

Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
" Grasset "  
Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und  
Mozartstraße 101**

Gemeindebauamt Burgkirchen a.d.Alz  
15.09.2015  
**M. 1 : 1000**

## Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

### **Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“, 6. Änderung „Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und Mozartstr. 101“**

#### **Begründung:**

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

Im Bebauungsplan sind die Parzellen Apfelbaumweg 16 und Mozartstr. 101 mit einer I+D-Bebauung festgesetzt, während bei allen anderen Parzellen zwischen Apfelbaumweg, Häuslschneiderweg und Mozartstraße eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben ist. Nun soll auch auf diesen Parzellen eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

##### **2. Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt an der Mozartstraße bzw. am Apfelbaumweg innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“ und umfasst 2 Bauparzellen für Einfamilienhäuser mit einer Gesamtgröße von ca. 1.611 m<sup>2</sup>.

Das Änderungsgebiet wird

- im Süden von den Wohnbaugrundstücken am Häuslschneiderweg
- im Osten von der Wohnbebauung am Apfelbaumweg und den Wohnbaugrundstücken am Häuslschneiderweg
- im Norden vom Apfelbaumweg und
- im 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 des Teilbereiches auf Grund der Festsetzungen der umgebenden Bauparzellen gerechtfertigt. Sie steht im Einklang mit den im rechtsgültigen Bebauungsplan formulierten Planungszielen.

Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht notwendig, da die Erschließungsstraßen Mozartstraße, Häuslschneiderweg und Apfelbaumweg nicht geändert werden müssen. Durch die Lage der Grundstücke sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet zu erwarten.

##### **4. Städtebauliches Konzept**

Durch die Änderung soll in Angleichung auf die umgebenden Parzellen eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

##### **5. Erschließung**

Die Parzellen werden über die jeweiligen Anliegerstraßen erschlossen.

## 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 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 – 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:	1611 m <sup>2</sup>
- überbaubare Fläche:	1611 m <sup>2</sup>
- Straßen- und Wegeflächen:	keine
- Grünflächen:	Hausgärten der Baugrundstücke
- Bebaubarkeit:	2 Einzelhäuser mit je maximal 2 Wohneinheit

## 10. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 12. November 2015



Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



Klaus Huber  
Bauverwaltung