

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Grasset"
 - Grenze des Bebauungsplanes Nr. 38 "Grasset"
 - Baugrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - O** offene Bauweise
 - II** 2 Vollgeschosse
 - max. 2 WE** maximal 2 Wohneinheiten je Haus, (Einzelhaus mit Einliegerwohnung)
 - WH max. 6,30 m** maximale Wandhöhe 6,30 m, als Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der höchste Punkt der am Baugrundstück angrenzenden Straße
 - 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 7. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“
„Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und Mozartstr. 101 –
Bezugspunkt Wandhöhen“**

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 11. Oktober 2016 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nrn. 127/41 und 248/11 der Gemarkung Forstkastl an der Mozartstraße bzw. am Apfelbaumweg.

§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der höchste Punkt der am Baugrundstück angrenzenden Straße.

Burgkirchen a.d. Alz, 25.01.2017

Johann Krichenbauer Erster Bürgermeister Klaus Huber Bauverwaltung

Verfahrensablauf:

- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 11. Oktober 2016 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ beschlossen und den Entwurf der Änderungssatzung gebilligt. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit von 02. November 2016 bis 02. Dezember 2016 durchgeführt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 02. November 2016 bis 02. Dezember 2016 durchgeführt. Die Auslegung ist am 25. Oktober 2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2017 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 25.01.2017

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 7. Bebauungsplanänderung am **02. FEB. 2017** durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, **02. FEB. 2017**

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
" Grasset "**
**Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und
Mozartstraße 101-Bezugspunkt Wandhöhen**

Gemeindebauamt Burgkirchen a.d. Alz

04. Oktober 2016

M. 1 : 1000

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting

**Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“, 7. Änderung
„Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und Mozartstr. 101 – Bezugspunkt
Wandhöhen“**

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist als Bezugspunkt für die Wandhöhe das mittlere Niveau der angrenzenden Straßen festgesetzt. Aufgrund des Gefälles im Bereich der Bauparzellen Apfelbaumweg 16 und Mozartstr. 101 wird damit die Höhe der Bebauung mehr eingeschränkt, als dies bei anderen Parzellen im Baugebiet der Fall ist. Dieser Nachteil soll durch die Festsetzung des Bezugspunktes für die Wandhöhe auf den höchsten Punkt der am Baugrundstück angrenzenden Straße ausgeglichen 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 m².

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 der im Bereich der Baugrundstücke durch die Geländeneigung bestehende Nachteil der Begrenzung der Wandhöhe ausgeglichen 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 0,3 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 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 Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.

8. Umweltbericht

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


9. Städtebauliche Werte

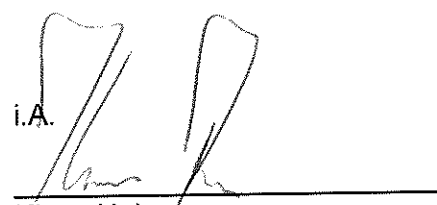
- Gesamtfläche:	1611 m ²
- überbaubare Fläche:	1611 m ²
- Straßen- und Wegeflächen:	keine
- Grünflächen:	Hausgärten der Baugrundstücke
- Bebaubarkeit:	2 Einzelhäuser mit je maximal 2 Wohneinheiten

10. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 25. JAN. 2017


Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

i.A. 
Klaus Huber
Bauverwaltung