
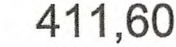



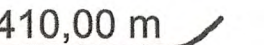
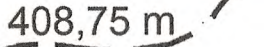



**Zeichnerische Festsetzungen:**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes
-  411,60 m Höhenkote im Grundstück ist unterer Bezugspunkt für Wandhöhe der Wohngebäude
- Hinweise:**
-  248/10 Flurnummer
-  Grundstücksgrenze
-  HsNr. 27 zukünftige Hausnummer
-  410,00 m Höhengichtlinien m ü.NN
-  408,75 m Höhengichtlinien m ü.NN
-  Gemeindegrenze

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

Burgkirchen a.d.Alz, 10. April 2018

**Satzung  
über die 9. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“  
„Bauparzellen Apfelbaumweg 23, 25, 27, 31, 33, 35 und nördlich des Häuslschneiderweges – 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 06. Februar 2018 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

**§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nrn. 127/42, 127/43, 127/45, 127/46, 127/47, 127/48, 127/49, 127/50T, 127/52, 127/53T, 248/6, 248/7, 248/8, 248/10, 248/16, 251/1T, 367/1 und 367/2 der Gemarkung Forstkastl am Häuslschneiderweg bzw. am Apfelbaumweg.

**§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung**

**Wohngebäude**  
Als unterer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird festgesetzt:

- Grundstücke Fl.-Nrn.
- 127/42 – 410,9 m üNN
  - 127/43 – 409,6 m üNN
  - 127/45 – 409,3 m üNN
  - 127/46 – 409,2 m üNN
  - 127/47 – 409,1 m üNN
  - 127/49 – 409,4 m üNN
  - 127/53 – 411,7 m üNN
  - 248/6 – 412,1 m üNN
  - 248/7 – 412,0 m üNN
  - 248/8 – 411,9 m üNN
  - 248/10 – 411,6 m üNN
  - 367/1 – 411,7 m üNN
  - 367/2 – 411,7 m üNN

jeweils in der Mitte des Baufensters des Wohngebäudes.

Für das Grundstück Apfelbaumweg 6, Fl.-Nr. 127/48 gilt für das Wohngebäude als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe weiterhin die OK der Straßenbegrenzungslinie (Graniteinzeiler) in der Grundstücksmitte.

**Garagen**  
Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe der Garagen wird festgesetzt:

Fertigfußboden Garage maximal 15 cm über dem Gelände in der Mitte des Baufensters der Garagen bzw. bis zu 15 cm über dem höchsten Punkt der OK der vor der Garage liegenden Straßenbegrenzungslinie (Graniteinzeiler). (Als Höchstgrenze gilt das jeweils höhere Maß (OK Gelände bzw. Straßenbegrenzungslinie).)

Fertigfußboden **Grenzgarage** maximal 15 cm über dem Gelände in der Mitte des Baufensters der Garagen an der Grundstücksgrenze bzw. bis zu 15 cm über der vor der Garage liegenden Straßenbegrenzungslinie (Graniteinzeiler) an der Grundstücksgrenze. (Als Höchstgrenze gilt das jeweils höhere Maß (OK Gelände bzw. Straßenbegrenzungslinie).)

**Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Die Höhenlage des Geländes wird wie folgt festgesetzt:

Der höhengleiche Anschluss der Geländeoberkante an die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist herzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind bis zur Oberkante Fertigfußboden der Wohngebäude im Erdgeschoss und bis zu einer Tiefe von 5 Metern ab der Gebäudeaußenkante, nicht aber näher als 3 Meter an der Grundstücksgrenze zulässig.

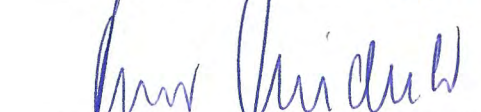
Bei Garagen sind Aufschüttungen im Bereich des Baufensters der Garagen bis zu 15 cm über dem Gelände der Straße zulässig.

**Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und der vorangegangenen Änderungen gelten, soweit sie durch diese Satzung nicht anders festgesetzt wurden, auch im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

**§ 3 – Hinweise**

Das Satzungsgebiet liegt im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Tensiden, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Aus diesem Grund ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine nicht unerhebliche Belastung der Böden durch PFOA zu vermuten. Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting ist bei Bodenaushub über 500 m³ vorab eine Untersuchung der Belastung sowie eine Abfallbewertung mit Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept erforderlich. Gemäß Bundesbodenschutzgesetz ist diese von dafür zugelassenen Sachverständigen durchzuführen (§ 18 BBodSchG).

Burgkirchen a.d. Alz, **10. APR. 2018**

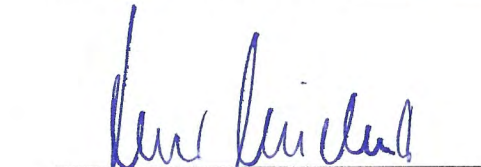
  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister

  
Klaus Huber  
Bauverwaltung

**Verfahrensablauf:**

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 06. Februar 2018 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“ beschlossen und den Entwurf der Änderungssatzung gebilligt.  
Die Änderung wurde beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 01. März 2018 bis 03. April 2018 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 01. März 2018 bis 03. April 2018 durchgeführt.  
Die Auslegung ist am 22. Februar 2018 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **17. APR. 2018** die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grasset“, „Bauparzellen Apfelbaumweg 23, 25, 27, 31, 33, 35 und nördlich des Häuslschneiderweges – Bezugspunkt Wandhöhen“ als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, **18. APR. 2018**

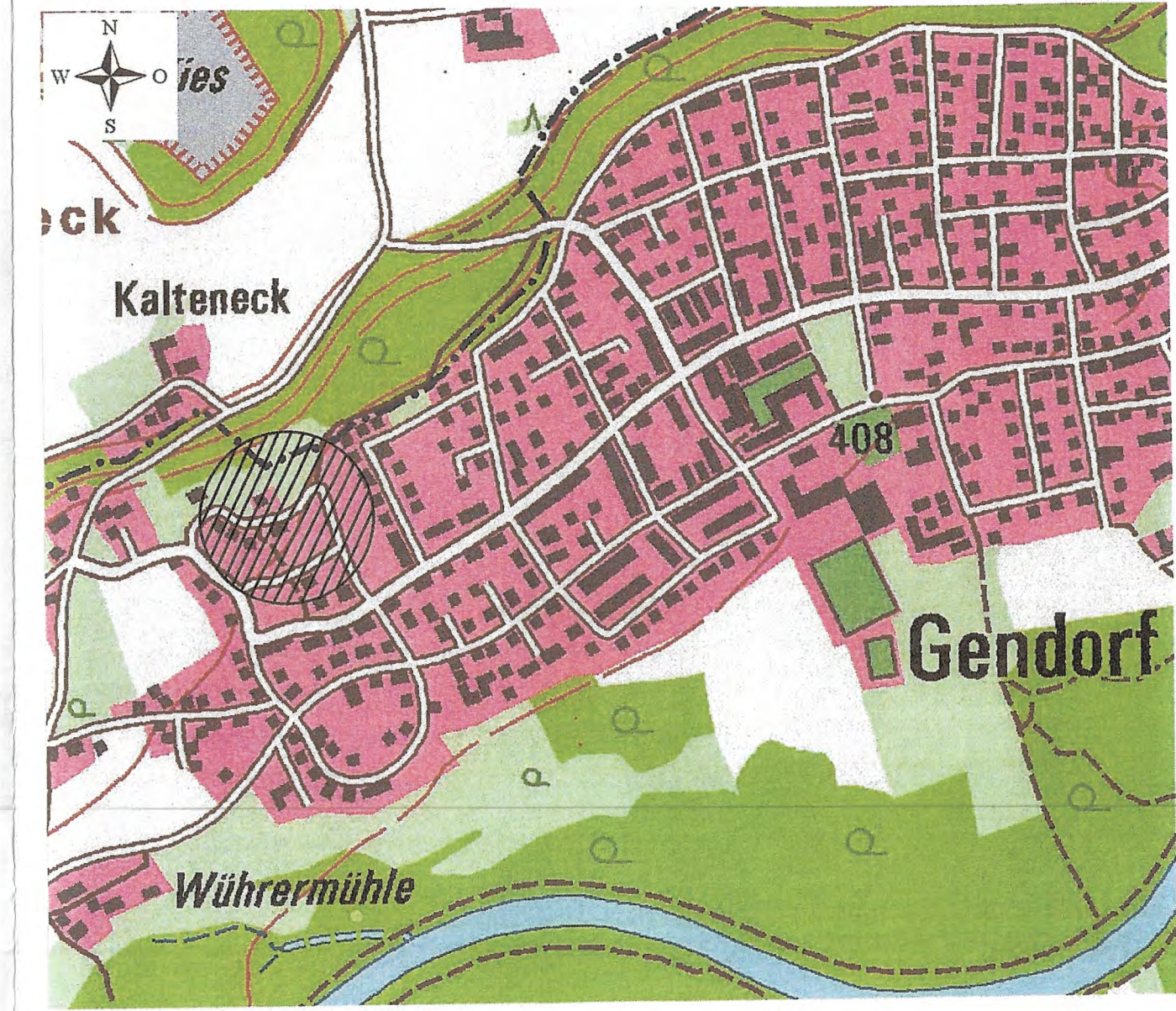
  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 9. Bebauungsplanänderung am **19. APR. 2018** durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, **19. APR. 2018**

  
Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 38 "Grasset"  
9. Änderung  
"Bauparzellen Apfelbaumweg 23, 25, 27, 31, 33, 35  
und nördlich des Häuslschneiderweges,  
Bezugspunkt Wandhöhen"**

M. 1 : 1000

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz  
den 10.04.2018



## Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

### **Bebauungsplan Nr. 38 „Grasset“, 9. Änderung „Bauparzellen Apfelbaumweg 23, 25, 27, 31, 33, 35 und nördlich des Häuslschneiderweges – 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 Geländegefälles im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist das Höhenniveau der Straße als Bezugspunkt für die Wandhöhen nicht geeignet.

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

Das Änderungsgebiet wird

- im Süden vom Häuslschneiderweg
- im Osten vom Apfelbaumweg und der Wohnbebauung am Apfelbaumweg
- im Norden von der Wohnbebauung am Apfelbaumweg bzw. Wald- und Wiesengrundstücke im Außenbereich
- im Westen von der Wohnbebauung am Apfelbaumweg und in 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.

Die Bezugspunkte der Wohngebäude werden deshalb so festgesetzt, dass die in der Mitte des Baufensters ermittelte Höhe der jeweiligen Bauparzelle der maßgebende untere Bezugspunkt der zulässigen Wandhöhe ist.

Das Höhenniveau der Garagen wird so festgesetzt, dass eine Errichtung über dem Niveau der angrenzenden Straße möglich ist. Damit kann verhindert werden, dass das auf der Straße ablaufende Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in die Garage läuft.

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten, dass Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der errichteten Gebäude möglich sind, gleichzeitig aber das natürliche Geländeniveau im Übergang zu den Nachbargrundstücken bestehen bleibt.

#### **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 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 ist satzungsgemäß geboten. Die Frischluftschneise zwischen der geplanten Bebauung südlich und nördlich der Altgendorfer Straße wird nicht beeinträchtigt. 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 die Abwasserentsorgung 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.

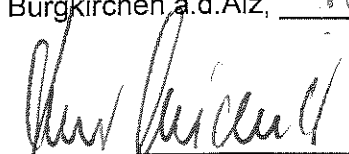
#### **9. Städtebauliche Werte**

- Gesamtfläche:	ca.	10.072 m <sup>2</sup>
- überbaubare Fläche:	ca.	2.826 m <sup>2</sup>
- Straßen- und Wegeflächen:	ca.	653 m <sup>2</sup>
- Grünflächen:	Hausgärten der Baugrundstücke	
- Bebaubarkeit:	13 Einzelhäuser mit je maximal 2 Wohneinheiten	

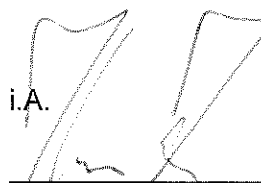
**10. Sonstiges**

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

Burgkirchen a.d.Alz, 18. APR. 2018



Johann Krichenbauer  
Erster Bürgermeister



i.A.

Klaus Huber  
Bauverwaltung