

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für "AUSGLEICHFLÄCHE GRASSET"

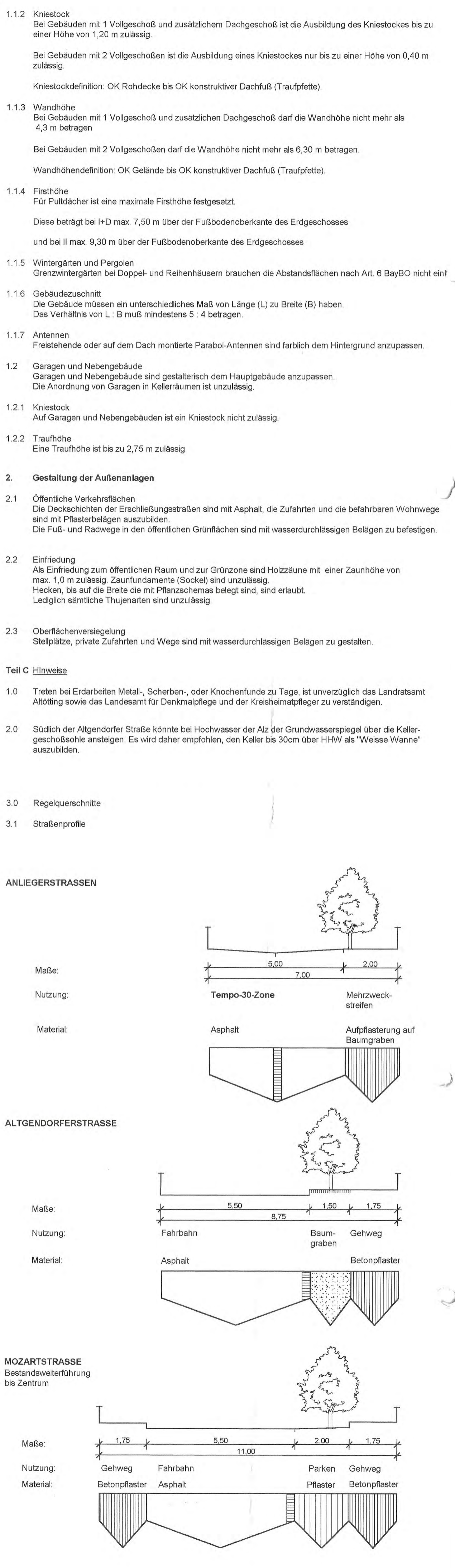
- A) Aufgrund der Öko-Bilanz zum Bebauungsplan Nr. 38 Grasset ist eine ökologische Ausgleichsfläche von 6500 m² erforderlich. Diese wird auf Fl.Nr. 63/3 Gemarkung Forstkast ausgewiesen.
B) Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der Nutzung
1.1 Landschaftsgrünfläche als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
2. Grünfläche
2.1 In der vorhandenen Mulde im südlichen Bereich: Renaturierung des vermutlich ehemaligen Seilseilars der Alz zu einer natürlichen Sukzessionsfläche.
2.1.1 Maßnahme: Durch Abtrag der Humusschicht ist eine offene Kiesfläche herzustellen.
2.1.2 Pflege: In der Folgezeit Freihaltung von Gehölzen.
2.2 Bepflanzung im übrigen südlichen Bereich, in Anschluss an das bestehende Gehölz, mit ca. 25% Bäumen und 75 % Sträuchern aus dem Bereich der Heilholzbau-Standorte. Zur Ökologisierung des Geltungsbereichs ist ein Abstand von 4m einzuhalten.
2.2.1 Pflanzliste:
Bäume: Eiche, Feldahorn, Farnahorn, Steleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Silberpappel, Graupappel, Knackweide
Sträucher: Wauerschnabel, Traubeneiche, Pfaffenhütchen, Hasel, Hartleig, Schwarzer Holunder, Purpurweide, Lavendelweide, Schlehendorn
2.3 Bepflanzung entlang der nördlichen Grenze mit standorttypischen Heckengehölzen. Die Bepflanzung ist aufgedockt in einem Abstand von 4m zur Grenzlinie auszuführen.
2.3.1 Pflanzliste:
Bäume: Eberesche, Wildrosen, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Hartleig, Holunder, Schlehe, Hänbuche, Weißdorn, Liguster
2.4 Externe Wirtschaftswiese: Heuzwälfen durch Oberbodenabtrag, Einbringung von Sand und Ansatz von Heudüsch. Forderung zum Heidekrautbewuchs.
C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Gestaltung
1.1 Das Gelände darf NICHT eingezäunt werden, ausser in der Zeit der Anbauperiode.
1.2 Bodenabtrag bzw. Aufschüttungen, ausser im Bereich der Mulde, dürfen NICHT vorgenommen werden.
1.3 Die naturnahe Wiese ist in den ersten Jahren zweimal jährlich zu mähen. Nachdem sich die Eigenschaft des Halbtrockenrasens eingestellt hat, ist die Wiese einmal jährlich zu mähen.
1.4 Auf dem Gelände dürfen KEINE befestigten Wege oder Straßen angelegt werden.
D) Das gesamte Gelände unterliegt dem Naturschutzrecht
Ergänzung zu I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN für Ausgleichsfläche Grasset
7. Grünflächen
7.7 natürliche Sukzessionsfläche, offene Kiesfläche
7.8 extensive Wirtschaftswiese als Halbtrockenrasen

AUSGLEICHFLÄCHE zum Bebauungsplan GRASSET



- Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 Teil Nr. 61 S. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 1990) i. d. F. vom 18.12.1990.
4. Bayerische Bauordnung
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans legt die Bayerische Bauordnung (BauBO) in der Fassung vom 4. August 1997 zugrunde.
Für die bauliche Gestaltung einzelner Bauentwürfe gilt die BauBO in ihrer jeweiligen Fassung zu Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.
I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (gemäß PlanZV 1990)
Planzeichen Erläuterung
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
1.2 max. 2 WE max. 2 Wohneinheiten je Haus (Einzelhaus mit Einliegerwohnung)
1.3 max. 1 WE max. 1 Wohneinheit je Doppel- bzw. Reihenhäuser
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet
2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 0,3 Grundflächenzahl max. 0,3
2.1.2 Zahl der Vollgeschosse zulässig 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
2.2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. 0,4
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse 2 Vollgeschosse zwingend
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse II 2 Vollgeschosse
3. Bauweise, Baugrenzen
3.1 o offene Bauweise
3.2 - - - Baugrenze
3.3 - - - Abstandslinie von bebauter freizeithaltender Bereich mit Mastanlage
4. Verkehrsflächen
4.1 Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 11 BauGB
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30 Zone) § 9 Abs. 11 BauGB
4.3 Gehsteig und öffentliche Fuß- und Radwege § 9 Abs. 11 BauGB
4.4 befahrbarer öffentlicher Wohnweg § 9 Abs. 11 BauGB
4.5 Parktafeln
4.6 Mehrzwecksteifen
4.7 private Stellplätze und Zufahrten
5. Flächen für Versorgungsanlagen
5.1 Trafostation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 8 BauGB
5.2 elektrische Hochspannungslitung 20-kV § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB
5.3 zu verlegende elektrische Hochspannungslitung 20-kV § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB
5.4 unterirdische Leitung nach Plananlage § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB
6. Hauptversorgungsleitungen
6.1 elektrische Hochspannungslitung 20-kV § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB
6.2 zu verlegende elektrische Hochspannungslitung 20-kV § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB
6.3 unterirdische Leitung nach Plananlage § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB
7. Grünflächen
7.1 öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7.2 private Grünflächen mit Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7.3 Streuobstwiese
7.4 private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7.5 Wald
7.6 Kinderspielfläche
8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Abs. 8 BauGB
8.1 Baumpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
8.2 Obstpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
8.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
8.4 zu erhaltende Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
8.5 Pflanzschemata (siehe textliche Festsetzungen z.B. A) § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
9. Sonstige Planzeichen
9.1 DN Dachneigung 25° - 35° § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 Nr. 1 BauBO
9.2 Umgrenzung von Flächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
9.3 ST Stellplätze
9.4 GA Garage
9.5 C Carport
9.6 Schiefeld (jede Bebauung, Bepflanzung, Stapelung und sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,60 m Höhe über der Verbindungslinie der Fahrbahnhaut ist zu unterlassen) § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
9.7 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung § 1 Abs. 1 BauNVO
9.8 Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche § 9 Abs. 7 BauGB
10. Sonstige Hinweise
10.1 geplante Grundstücksgrenze
10.2 aufzubauende Grundstücksgrenze
10.3 Gemeindegrenze

- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt
2.2 Die höchstzulässige Vollgeschossezahl je Gebäude ist am Plan bzw. in der Nutzerschablone eingetragen
2.3 Höhenlage des Gebäudes zum Gelände
Der Hauszugang darf max. 0,30 m über dem bestehenden bzw. Erschließungsgelände liegen.
Für die Parzelle Kirchbaumweg 2, Fl.Nr. 1121/1, besteht die Höhenlage des Zugangs für Haus und Garage auf dem Niveau der Altdorfer Straße.
2.4 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
2.5 Garagen sind in Kellergeschossen nicht zulässig.
2.6 Nebengebäude, wie Gartentlauben und Geräteschuppen bis 12 m² Nutzfläche sind auch außerhalb der Baugrenze, jedoch nur im straßenbegrenzten Bereich erlaubt.
3. Bauweise
3.1 Es gilt offene Bauweise
4. Verkehrsflächen
4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die schraffierten Straßen werden als "Tempo 30 Zone" ausgewiesen.
4.2 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind an dem in Plan dargestellten Standorten herzustellen. Pro WE ist mindestens eine Garage oder Carport und ein Einfamilienhaus ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten. Als zusätzlicher Stellplatz gilt nicht die Vorfahrt der Garage bzw. des Carports.
5. Grünflächen
5.1 Private Grünflächen
Die Pflanzstandort und die Pflanzart ist im Plan und in den planlichen Festsetzungen unter Punkt 8 angegeben. Pflanzgrößen sind ausreichend groß zu wählen, um eine möglichst schnelle Entfaltung zu erreichen.
5.1.1 Private Grünfläche § 9 Abs. 11 BauGB und § 22, 23 BauNVO
5.1.2 Haus- und Vorgärten § 23 Abs. 3 BauNVO
Pflanzschemata A
5.1.3 Befahrbarer Wohnweg und Bereich Erschließungsstraße (Tempo 30 Zone) § 9 Abs. 11 BauGB
Entlang der befahrbaren Wohnwege sollen nur Laubbäume verwendet werden. Entlang der Haupterschließung Baumarten als Orientierung.
Baumart: Ahorn
Eberesche
Pflanzgröße: Mittelstamm 3xv, STU 18/20
5.1.4 Streuobstwiesen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 8 BauGB
Pflanzschemata C
5.1.5 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB
Extensiv genutzte Wiesen, überstiftet mit hochstämmigen einheimischen und lokal typischen Obstbaumarten.
Pflanzgröße: Mittelstamm 3xv, STU 18/20
5.2 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Entlang der öffentlichen Fußwege sind mittelgroße, heimische Laubbäume mit Unterpflanzung zu pflanzen.
Pflanzgröße: Mittelstamm 3xv, 80/120
5.2.1 Befahrung entlang der Fußwege § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Pflanzschemata D
Entlang der öffentlichen Fußwege sind mittelgroße, heimische Laubbäume mit Unterpflanzung zu pflanzen.
Pflanzgröße: Mittelstamm 3xv, STU 18/20
5.2.2 Befahrung in der öffentlichen Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Pflanzschemata E
Straucher: Hartleig, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hänbuche, Feldahorn, Hundsteele, Holunder
Pflanzgröße: Mittelstamm 3xv, 80/120
Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Gebäude
1.1.1 Dachform
Die Dächer von Hauptgebäuden können als Sattel- oder Pultdach ausgeführt werden. Die Dachneigung beträgt 25 - 35 Grad.
Bei allen Dächern muss die Traufseite an der Gebäudeseite liegen.
OH + Reihenhäuser müssen eine einheitliche Dachform besitzen.
Die Vorgabe der Firstrichtung ist eine Empfehlung, sie kann auch gedreht werden.
Dachdeckung
Die Dachdeckung ist mit roten bis ziegelroten Dachmaterialien auszuführen.
Zulässig sind auch farblich unbeschichtete Blechdeckungen.
Dachgauben
Bei I+D sind Dachgauben maximal bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Die Anschlaghöhe der Gaurbe darf max. 1 m betragen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Gaurbe. Bei II und Pultdächern sind Gauben unzulässig.
Dacherschneide
Dacherschneide sind unzulässig.
Teil C Hinweise
3.0 Regelausschnitte
3.1 Straßenprofile
ANLIEGERSTRASSEN
Maße: 5,00 7,00 2,00
Nutzung: Tempo-30-Zone Mehrzweckstreifen
Material: Asphalt Aufpflasterung auf Baumgraben
ALTDORFERSTRASSE
Maße: 5,00 8,75 1,50 1,75
Nutzung: Fahrbahn Baumgraben Gehweg
Material: Asphalt Betonpflaster
MOZARTSTRASSE
Maße: 1,75 5,00 11,00 2,00 1,75
Nutzung: Gehweg Fahrbahn Parken Gehweg
Material: Betonpflaster Asphalt Pflaster Betonpflaster



- MOZARTSTRASSE
ab "Zenitum" bis Anrechul überwärts
Maße: 5,50 7,50 2,00
Nutzung: Fahrbahn Gehweg
Material: Asphalt Betonpflaster
3.2 Schnitt Gebäude
+9,30 0, OKF EG
+7,50 0, OKF EG
+9,30 0, OKF EG
+9,30 0, OKF EG
+7,50 0, OKF EG
+9,30 0, OKF EG
Teil C Hinweise
4. Emissionen
4.1 Landwirtschaftliche Emissionen: In der angrenzenden landwirtschaftlichen Flur kann es zeitweise zu Geruchs-Emissionen kommen. Diese müssen im Rahmen der vom Landwirtschaftsamt festgelegten Regelungen geduldet werden. Die Bauwerke werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen.
4.2 Industrielle und gewerbliche Emissionen: Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung gewerbliche und industrielle Anlagen befinden, z.B. 1,5 km östlich das Industriegebiet "Werk Gendorf". Von diesen Anlagen gehen Emissionen aus, durch die in der Umgebung Immissionen auftreten können.
III. Empfehlungen
Die kegen Bodenverhältnisse lassen Sickerschächte zu. Das Tagwasser aus Dächern und Dränagen ist über Sickerschächte dem Grundwasser zuzuführen. Auf die dazu notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird hingewiesen. Eine vorgeschaltete Regenwasserspeicherung und -nutzung wird empfohlen.
Die Nutzung von Sonnenenergie und der Einbau von Solarzellen in Dachflächen ist wünschenswert.
VERFAHRENSABLAUF:
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat am 15. Februar 2000 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. März 2000 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02. Mai 2000 hat am 18. März 2000 bis einschließlich 23. Juni 2000 stattgefunden. Jedem Bürger wurde in einer Informationsveranstaltung am 25. Mai 2000 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gegeben.
3. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17. Mai 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 20. Juni 2000 gegeben.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit Begründung in der Fassung vom 08. August 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. August 2000 bis einschließlich 28. Sept. 2000 öffentlich ausgestellt worden.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans ist mit Begründung in der Fassung vom 17. Oktober 2000 gemäß § 3 Abs. 3 und § 13 BauGB erneut in der Zeit vom 13. November 2000 bis einschließlich 27. November 2000 ausgestellt worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den Änderungen Stellung genommen werden kann.
Die erneute Auslegung wurde am 6. November 2000 öffentlich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12. Dezember 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Burgkirchen, den 13. Dezember 2000
Josef Rapp
1. Bürgermeister
7. Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat das Inkrafttreten des Bebauungsplans am 14. Dezember 2000 durch Anschlag an den Amtsbau ortsbüchlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Zeitpunkt beantragt werden kann.
Auf die Vorschriften des § 4 Abs. 3 und 4 BauGB und § 214 und § 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Burgkirchen, den 15. Dezember 2000
Josef Rapp
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN
Burgkirchen a.d.Alz
GEMEINDE: BURGKIRCHEN A. D. ALZ
LANDKREIS: ALTÖTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN
Nr. 38 "GRASSET"
ARCHITEKTURBÜRO HOFMEISTER
MARKTPLATZ 9 - 84323 MASSING
TEL: 08724 910274 FAX: 010276
BURGKIRCHEN, 17.10.2000