

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet "Stahl- und Metallbaubetrieb" festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) sind die Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitezurechnen.  
2.2 Als Außenwandhöhe (WH) gilt der Abstand zwischen dem vorhandenen Gelände am Höhenbezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Sonstige textliche Festsetzungen für Wohngebäude**  
3.1 Bei den Wohngebäuden muss die Gebäudegrundrisseform der Hauptbaukörper so gewählt werden, dass das Verhältnis von Länge zu Breite mind. 5:4 beträgt. Der First muss über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.  
3.2 Zulässige Dachneigungen:  
Wohngebäude: 24° - 30°  
Betriebsgebäude und Nebengebäude: 8° - 15°  
3.3 Die Dachneigung von Anbauten (Garagen etc.) ist derjenigen des Hauptgebäudes anzunähern.  
3.4 Dachanschnitte und negative Dachgauben sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
- Stellplatzfestsetzungen**  
4.1 Garagenstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Bauräume zulässig.
- Bodenschutz und Pflanzfestsetzungen**  
5.1 Auf den privaten Grundflächen sowie auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäss Art. 2 Abs. 1 BayBO, wie z. B. Stellplätze sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, unzulässig. Böschungsaufbauten, die mit Pflanzzeichen festgesetzt sind, sind zulässig.  
5.2 Für alle Neupflanzungen auf privaten Grundstücken werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Pflanzarten sind im Anhang der Begründung festgesetzt. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sowie buntaußige Gehölze sind nicht zulässig. Pflanzqualitäten:  
**Großkronige Laubbäume:**  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 xv., STU 16-18  
**Kleinkronige Laubbäume:**  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 xv., STU 14-16  
**Sträucher:**  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150  
5.3 Die neu zu pflanzenden Strauchgruppen müssen aus mindestens 5 der in der Pflanzenliste festgesetzten Arten bestehen.  
Als Mischungsverhältnis gilt: 25% kleinkronige Laubbäume und 75% Sträucher.  
Die Pflanzstellen sind mindestens 3-reihig als gemischte Baum- und Strauchpflanzung unter ausschließlicher Verwendung autochthoner Gehölze anzulegen.  
5.4 Serbische Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuja und Schenzypressen in Arten und Sorten sind als Pflanzungselemente nicht zugelassen.  
5.5 Ausgefällene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.  
5.6 Spätestens in der nach der Inbetriebnahme des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode sind die Pflanzungen zu erstellen.  
5.7 Die mit Pflanzzeichen festgesetzte Fläche nördlich der bestehenden Bebauung kann bis zum Fußbodenniveau des Hallenerdgeschosses aufgeschüttet werden. Dadurch entstehende unterschiedliche Geländehöhen sind zu verziehen. Die Aufschüttung darf max. 1,00 m, am Ortsrand max. 1,0 m betragen.  
5.8 Neu anzulegende Stellplätze / Lagerflächen sind aus versickerungsfähigen offenen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).
- Einfriedigungen**  
6.1 Neue Einfriedigungen sind als hinterpflanzte verzinkte oder grünbeschichtete Maschendrahtzäune bzw. Stahlmattenzäune mit Stahlzäunen an den mit Pflanzzeichen festgesetzten Stellen zulässig. Die Höhe darf max. 2,00 m betragen.
- Sichtdreiecke**  
7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreieck) dürfen keine Wälle, Sichtschutzzäune, Pflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort Hochbauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Ausgleichsmaßnahme**  
8.1 Der erforderliche Ausgleich erfolgt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Teilflächen der Flur-Nrn. 1099 und 1080/1. In der Begründung sind die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben mit ihrer Umsetzung und den entsprechenden Pflegehinweisen.

**TEXTLICHE HINWEISE**

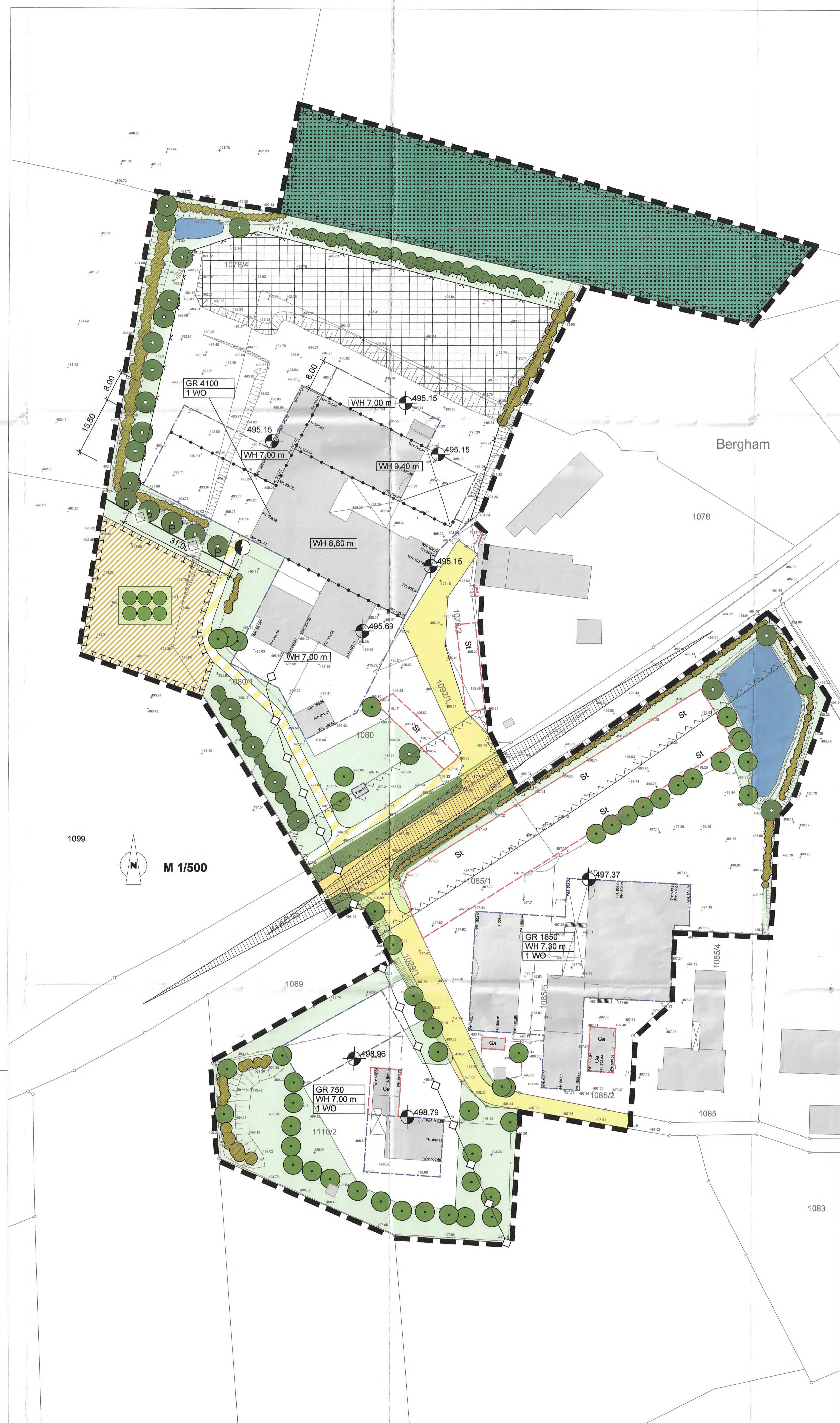
- Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchbelastigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzungen sind hinzunehmen.
- In den Eingabepänen ist der nivellierte vorhandene Geländeverlauf an allen Gebäudeseiten darzustellen.
- Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen hierfür sind vorzusehen. Ist eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich, so sind ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen vor der Einleitung in den Vorfluter zu schaffen.  
Die Technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) sind zu beachten. Diese geben vor, dass hierzu bei Gewerbegebieten bzw. gewerblich genutzten Grundstücken eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.  
Betriebsflächen dürfen als Außen-Lagerflächen genutzt werden, soweit dies nicht als unzulässig festgesetzt wurde. Eine Lagerung auf festgesetzten Grünflächen sowie auf Pkw-Stellplätzen und Feuerwehrzufahrten darf nicht erfolgen.  
Der Nachweis der Immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit muss bei jedem Bauantrag geführt werden.  
Durch den Betrieb auf dem Firmengelände müssen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in der Nachbarschaft nach TA Lärm eingehalten werden.

**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Zweckbestimmung:
- Stellplätze
- Garagen
- Höhenbezugspunkt, höhenmäßig auf vorhandenem Gelände, z.B. 495.15 UNN
- maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe über dem Gelände am Höhenbezugspunkt, z.B. 6,00 m
- maximal zulässige Grundfläche, z.B. 750 m²
- maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude, z.B. 1 WO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes
- Bauverbotszone
- Überörtliche Hauptverkehrsstraße
- Strassenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün
- Verkehrsfächen: öffentlich
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: privat
- Elektrische Versorgungsleitung (Erdkabel)
- Private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsfläche
- Wald
- Streuoebweise
- Einzelbaum vorhanden und zu erhalten
- Einzelbaum zu pflanzen
- Populus balsamifera - Balsampappel
- Feldgehölz vorhanden und zu erhalten
- Geschlossene Strauchgruppe / Feldgehölz zu pflanzen
- Wasserfläche (Bestand)
- Flächen für Aufschüttungen
- Schallschutzwand mit Angabe der Mindesthöhe und -länge über Gelände, in Metern, z. B. H = 4,4 / L = 3,0
- Zaun mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig
- Maßzahlen in Metern, z.B. 8,00 m

**PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 1092
- Bestehende Gebäude
- Durchfahrt, überdachter Bereich
- Außentreppe
- Tor
- Bestehender Zaun
- Trafostation
- Hauptabwasserleitung
- Sichtdreieck
- Böschung (Bestand)
- Böschung neu
- Vorhandene Höhenkote, z.B. 495.15 m UNN
- Vorhandene Wandhöhe, z.B. 504.51 m UNN
- Vorhandene Firsthöhe, z.B. 506.59 m UNN



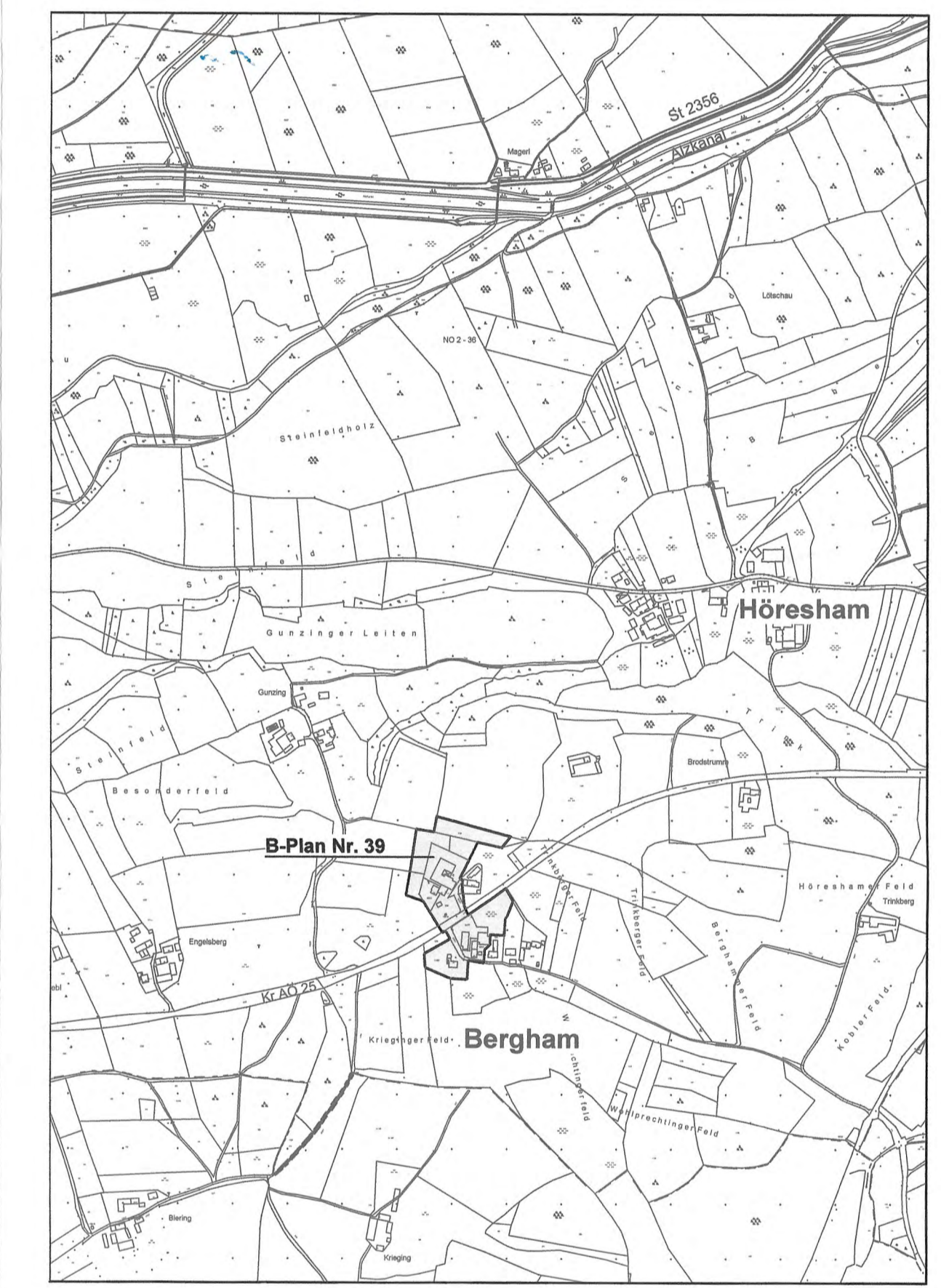
Die Gemeinde Burghkirchen a.d.Altz erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNVO, der BauNVO, dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

- SATZUNG**
- Verfahrensablauf:
- Der Gemeinderat der Gemeinde Burghkirchen a.d.Altz hat am 20.04.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 Sondergebiet "Stahl- und Metallbaubetrieb Burgham" zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Burghkirchen a.d.Altz hat in seiner Sitzung am 09.08.2011 dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Sondergebiet "Stahl- und Metallbaubetrieb Burgham" zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten und den Entwurf auszulegen. Die Auslegung wurde am 25.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2011 hat in der Zeit vom 29.08.2011 bis einschließlich 27.09.2011 stattgefunden.
  - Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 28.09.2011 gegeben.
  - Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat am 15.11.2011 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.11.2011 beschlossen.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Begründung in der Fassung vom 15.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2011 bis einschließlich 30.01.2012 öffentlich ausgestellt worden. Die Auslegung wurde am 22.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.
  - Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.12.2011 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf vom 15.11.2011 bis 30.01.2012 Stellung zu nehmen.
  - Die Gemeinde Burghkirchen a.d.Altz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Sondergebiet "Stahl- und Metallbaubetrieb Burgham" unter Abwägung privater und öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB vorbehaltlich der dinglichen Abseicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen als Satzung beschlossen.
  - Ein Grundbuchauszug, ausgefertigt am 08.05.2012, aus dem die dingliche Abseicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen hervorgeht, wurde vorgelegt.

Burghkirchen a.d.Altz den ... 2012  
*S. Merz*  
 Dr. Stephan Merz (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Burghkirchen a.d.Altz hat das Inkrafttreten des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Sondergebiet "Stahl- und Metallbaubetrieb Burgham" am ... durch Anschlag an den Amtseinfahrt ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burghkirchen a.d.Altz, 7. Sep. 2012  
*Rita Burghart*  
 Dr. Stephan Merz, Rita Burghart  
 1. Bürgermeister, 2. Bürgermeisterin



M 1/10000

**GEMEINDE BURGHKIRCHEN A.D.ALTZ  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 39  
 MIT GRÜNDUNGSPLAN  
 - 1. Änderung**

**SONDERGEBIET  
 "STAHL- UND METALLBAUBETRIEB BERGHAM"**

