

Gemeinde: Burgkirchen a.d. Alz
BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "BERGHAM"

Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz erläßt aufgrund der §§ 1-4, 8 ff. und 19 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan für das Gebiet "BERGHAM" als Satzung. Der Bebauungsplan für das Gebiet Bergham umfaßt folgende Grundstücke: 1078T, 1085/1, 1085/2, 1089/1T, 1080, 1092/1, 1099T, 1110T, 1194 der Gemarkung Guffham.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Nebengebäude z.B. Ga (Garagen)
- Fläche für Stellplätze
- Höhenbezugspunkt, höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände
- maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe über dem Gelände (z.B. 4,50m)
- maximale Grundfläche z.B. 140 m²
- maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude, z.B. 1 WO
- Begrenzung zwischen Bereichen unterschiedlicher baulichen Nutzung bzw. Bauweise
- Anbauverbotszone zur Kreisstraße AÖ 25
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten (Ortsrandeingerünung)
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Begleitgrün
- Private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche (Wald)
- Streuobstwiese
- zu erhaltende Einzelbäume
- Maßangabe in Metern, z.B. 8 m

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hochspannungsfreileitung mit Sicherheitszone
- Sichtdreieck
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer z.B. 749
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Situierungsvorschlag für Neubebauung
- erhaltenswerte Gehölzgruppen und Einzelbäume
- Vorschlag für Neupflanzungen
- Kanal

C. TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: eGE, eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 - 1.1 Tankstellen, Kfz-Handel, Speditionsunternehmen, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungstätten sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) sind die Flächen gem. § 19 Abs.4 BauNVO nicht mitzurechnen.
 - 2.2 Als Außenwandhöhe (WH) gilt der Abstand zwischen dem natürlichen Gelände am Höhenbezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3. Sonstige textliche Festsetzungen für Wohngebäude
 - 3.1 Das Verhältnis von Giebel und Traufseite muß bei Wohngebieten mindestens 1:1,25 betragen.
 - 3.2 Die Neubauten sollen in ortsüblicher Bauweise errichtet werden und dürfen das Ortsbild nicht stören.
 - 3.3 Die Dachneigungen betragen bei Wohngebäuden: 24° - 30°
Die Dachneigungen von Betriebsgebäuden und Nebengebäuden: 8° - 12°
 - 3.4 Die Dachneigung von Anbauten (Garagen etc.) ist derjenigen des Hauptgebäudes anzupassen.
 - 3.5 Dacheinschnitte und negative Dachgauben sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
 - 3.6 Entlang der Kreisstraße AÖ 25 ist beidseits ein Streifen von 15 m, gemessen vom Straßenrand, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Stellplatzfestsetzungen

- 4.1 Garagenstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Bauräume zulässig.
- 4.2 Offene Stellplätze dürfen nur über die Garagenzufahrt bzw. über die dafür ausgewiesenen Zufahrten angefahren werden. Die Erschließung über sonstige Grundstücksflächen ist unzulässig.
- 4.3 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in jedem Fall mit sickerfähigem Belag zu versehen.

5. Bodenschutz und Pflanzfestsetzungen

- 5.1 Auf den Flächen mit Pflanzgeboten (Ortsrandeingerünung) sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Heimische Nadelgehölze (z.B. Eibe, Wacholder) sind mit max. 5 % zulässig. In den ausgewiesenen Flächen ist je angefangenen 10 m Grundstückslänge ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18 cm sowie je angefangener Länge von 2 Metern (je 20 m²) ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen müssen jeweils spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.
- 5.2 Auf den Flächen mit Festsetzung Streuobstwiese ist je 100 m² Fläche mindestens ein heimischer Obstbaum in Hochstammqualität (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Quitte, max. 15 % Walnuß) zu pflanzen.
- 5.3 Auf den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldfläche) ist spätestens im Jahr der Baumaßnahmen je 75 m² ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) sowie je 10 m² Fläche ein heimischer Strauch zu pflanzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang > 14 cm aufweisen.
- 5.4 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Laubsträucher, heimische Nadelgehölze ohne Zuchtformen sowie heimische Laubbäume zulässig. Andere Nadelgehölze und Koniferen (auch Thujen) einschließlich von Zuchtformen (bunte Nadeln, Hänge- u. Säulenformen, etc.) sind nicht zulässig.
- 5.5 Die Flächen mit Gehölzanzpflanzungen sind in den ersten fünf Jahren ab Pflanzung in geeigneter Weise gegen Wildverbiß zu schützen (z.B. Zäunung).
- 5.6 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug durchzuführen.
- 5.7 Auf den Flächen gemäß Abs.: 5.3, 5.4, 5.5 sowie auf privaten Grünflächen mit Nutzungsbeschränkungen ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO wie z.B. Stellplätze sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreieck) dürfen keine Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen 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 Meter über drei Fahrbahnebenen erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Hochbauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Anhand schalltechnischer Gutachten ist bei Genehmigungs- und Änderungsgenehmigungsanträgen nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von: tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m²
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Die genehmigende Behörde kann unter bestimmten Voraussetzungen (lärmarmen Betrieb usw.) von schalltechnischen Gutachten absehen.
- 7.2 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Anlagen ist auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind zu beachten.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche betriebene landwirtschaftliche Nutzungen sind hinzunehmen.
2. In den Eingabeplänen ist der nivellierte, natürliche Geländeverlauf an allen Gebäudeseiten darzustellen.
3. Unverschmutztes 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.
4. In der Sicherheitszone der Hochspannungsfreileitung sind Pläne von Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art dem Energieversorgungsunternehmen OBAG/e.on zur Genehmigung vorzulegen.

5. Die Entsorgung der anfallenden häuslichen und gewerblichen Abwässer hat ausschließlich über die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen. Bauvorhaben sind vor ihrer Fertigstellung anzuschließen.
6. Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Altötting. Dabei sind die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der ATV, Merkblatt M153, zu beachten.
7. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu geben.
8. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Artikel 48 Abs.1 AGBGB ist bei der Laubwaldpflanzung sowie der Ortsrandeingerünung zu berücksichtigen.

E. VERFAHRENSABLAUF

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 16. Januar 2001 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist nicht erforderlich, da diese durch Vorgespräche bereits auf andere Weise erfolgt sind. Den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange wurde vorab Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Begründung in der Fassung vom 06.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2001 bis einschließlich 20.04.2001 öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung wurde am 09.03.2001 öffentlich bekannt gemacht.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Begründung in der Fassung vom 15.05.2001 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und § 13 BauGB erneut in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt worden. Es wurde darauf hingewiesen, daß nur zu den Änderungen Stellung genommen werden kann. Die Auslegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.
5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen, den

Josef Rapp
 1. Bürgermeister

Siegel

6. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat das Inkrafttreten des Bebauungsplan am durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen, den

Josef Rapp
 1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz



Bebauungsplan Nr. 39 "Bergham"



Entwurfsdatum: 16.01.2001
 Geändert am: 15.05.2001



N

M 1 : 1000