

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ, LANDKREIS ALTÖTTING

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 "WIMPASING I" FÜR DEN BEREICH "PREDIGTSTUHLWEG" (VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB)

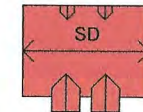


WA	II
0,35	0,8
O	MFH (MAX. 4WE)
SD	22°-32°
WH	4,5-5,6 M
FH	MAX. 8,6 M



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (NACH § 4 BAUNVO)
- O OFFENE BAUWEISE
- MFH MAX. 4 WE MEHRFAMILIENHAUS MAX. 4 WOHNHEITEN
- SD SATTELDACH
 - SATTELDACH FIRSTRICHTUNG ZWINGEND MIT ANGABE DES FIRSTES
 - PULTDACH FIRSTRICHTUNG ZWINGEND MIT ANGABE DES FIRSTES
- GA GARAGE
 - PARZELLENUMMER NEU
 - EHEMALIGE PARZELLENUMMER
 - EHEMALIGE PARZELLENGRENZE
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN ÄNDERUNGSBEREICHES
 - BAUGRENZE HAUPTGEBÄUDE
 - BAUGRENZE GARAGE/NEBENGEBÄUDE
- II MAX. 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
- GARAGENZUFAHRT
- 444,10 HÖHENKOTE M ÜNN
- 1806/48 FLURSTÜCKNUMMER GEMARKUNG BURGKIRCHEN



VORSCHLAG BAUKÖRPER MIT FIRSTRICHTUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

1. max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35
2. max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8
3. max. Anzahl Wohneinheiten:
bei Parzelle 26 (Parzellenummer neu):
ein Mehrfamilienhaus mit max. 4 Wohneinheiten zulässig
max. Haustiefe (= Giebelbreite) des Hauptbaukörpers = 12,5 m
4. Wandhöhen (= WH) und Firsthöhen (= FH):
als Bezugshöhe gilt für das Mehrfamilienhaus +/- 0,00 = OK
Fertigfußboden (=OKFB).
Die OK Fertigfußboden wird mit 443,34 m ü. NN festgelegt.

Als traufseitige Wandhöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante fertiger Fußboden EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

bei Parzelle 26 (Parzellenummer neu):
min. WH Traufwände Wohngebäude = 4,50 m über OKFB
max. WH Traufwände Wohngebäude = 5,60 m über OKFB
max. FH Wohngebäude = 8,60 m über OKFB

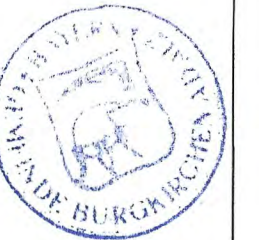
Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis 1,2 m zulässig.
5. Dachform / Dachneigung:
- Mehrfamilienhaus:
Satteldach / Dachneigung 22° - 32°
- Garagen:
Satteldächer bis zu 8° flacher als
Dachneigung Mehrfamilienhaus
Pultdächer 5° - 8°
- Terrassenüberdachungen:
Pultdächer 5° - 32°
6. Quergiebel / Standgiebel:
bei Parzelle 26 (Parzellenummer neu):
Quergiebel sind zulässig, Einzelbreite bis max. 2 m
Standgiebel sind zulässig, Einzelbreite bis max. 4 m
7. Die Abstandsflächenreglung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist einzuhalten.
8. Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wimpasing I" - einschl. der 1. Änderung vom 05.11.2013 für den Bereich Fl-Nr. 1806/48 - sind weiterhin gültig, sofern mit dieser Änderung nicht ausdrücklich etwas anderes festgesetzt wird.

VERFAHRENSABLAUF:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat in der Sitzung am 14.04.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Wimpasing I" für den Bereich "Predigtstuhlweg" beschlossen. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 16.06.2015 ... gebilligt. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Bürger wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 ABS. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2015 bis 27.07.2015 ... durchgeführt. Die Auslegung wurde am 18.06.2015 ... öffentlich bekannt gemacht.
3. Den Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2015 ... Gelegenheit gegeben, zum Entwurf der Bebauungsplanänderung bis 27.07.2015 ... Stellung zu nehmen.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Wimpasing I", für den Bereich "Predigtstuhlweg" am 11.08.2015 ... als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a. d. Alz, den 3.1. AUG. 2015

Johann Kriechenbauer
Erster Bürgermeister



5. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung am 01. SEP. 2015

Burgkirchen a. d. Alz, den 01. SEP. 2015

Johann Kriechenbauer
Erster Bürgermeister



ERSTELLT:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
ENTHOLZNER-WICK
WIESHÄUSERSTRASSE 3A
84375 KIRCHDORF/INN
08571/920278



KIRCHDORF, DEN 28.05.2015
gezeichnet 04. AUG. 2015

[Handwritten signature]

**Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz
Landkreis Altötting – Regierungsbezirk Oberbayern**

**Bebauungsplan Nr. 47 „Wimpasing I“, 2. Änderung für den Bereich
„Predigtstuhlweg“ (Flur-Nr. 1806/48, Gemarkung Burgkirchen)**

Begründung

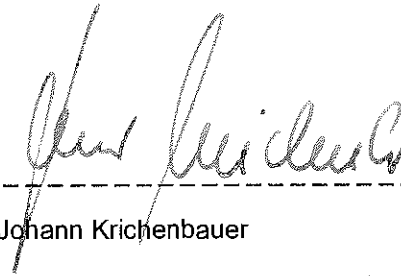
1. Die Flur-Nummer 1806/48 der Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Wimpasing I“. Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 26-28 der Wohnsiedlung.
2. Lt. derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan vom März 2008 ist auf den Parzellen 26-28 eine Reihenhausanlage, mit dazugehörigem Garagengebäude im südlichen Bereich der Parzelle 28 (Erschließung vom Predigtstuhlweg), zulässig.
3. Um der großen Nachfrage nach Eigentumswohnungen nachzukommen, soll auf den Parzellen 26-28 ein Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten) mit Garagengebäuden errichtet werden. Die ehemaligen Parzellen 26-28 werden zu einer neuen Parzelle 26 (= gesamte Flur-Nr. 1806/48) zusammengelegt.
Das geplante Mehrfamilienhaus entspricht, vom äußeren Erscheinungsbild und den Ausmaßen, einer Doppelhausbebauung.
Städtebaulich ist damit ein Einfügen in die umgebende Bebauung hergestellt.
4. Die Änderung betrifft eines von 2 Reihenhausgrundstücken des Baugebietes. Während der eine Reihenhaukskomplex gebaut wurde, hat sich bei Gesprächen mit Bauträgern und Bauwerbern herauskristallisiert, dass die Bebauung des Grundstückes mit Reihenhäusern aufgrund der Hanglage nicht optimal und zweckmäßig ist. Aus diesem Grund und aufgrund der Nachfrage nach kleinen Mehrfamilienhäusern, sollen die drei Reihenhausparzellen des Plangebietes zusammengefasst und in ein Mehrfamilienhausgrundstück umgewandelt werden. Die anderen Grundstücke des Bebauungsplanes sind für Einzelhäuser oder Doppelhäuser konzipiert und auch bei Doppelhausgrundstücken wesentlich kleiner als die 3 zusammengefassten Reihenhausgrundstücke. Sie sollen deshalb auch nicht mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden.
5. Aufgrund der Hanglage des Änderungsbereiches wurde für das Mehrfamilienhaus die Oberkante Fertigfußboden (=OKFB) mit einer Höhenangabe über NN festgesetzt.

6. Für diese Regelung wird der Bebauungsplan Nr. 47 „Wimpasing I“ für den Bereich „Predigtstuhlweg“ im vereinfachten Verfahren nach Paragraph 13 BauGB geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.
7. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgesehen, da sich durch die Bebauungsplanänderung die überbauten und befestigten Flächen nicht, oder nur unwesentlich verändern.
8. Die verkehrstechnische Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) sind im betroffenen Bereich bereits vorhanden, bzw. leicht zu verwirklichen.

erstellt:



Reinhold Entholzner



Johann Krichenbauer

Erster Bürgermeister der Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz