



Zeichnerische Festsetzungen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- Geltungsbereich der Änderung**
- WA**
- Allgemeines Wohngebiet**
- Baugrenze**
- Baulinie**
- zwei Vollgeschosse**
- ein Vollgeschoss**
- SD**
- Hauptgebäude mit gleichschenkligen Satteldächern**
- DN 22° - 30°**
- GRZ max. 0,4**
- GFZ max. 0,6**
- EFH, DH, max. 2 WE**
- MFH, max. 4 WE**
- Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
(z.B. überdachte Freisitze, Hauszugänge, Geräte-, Mülltonnen- und Fahrradräume)
Die maximale Länge der Nebengebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen darf höchstens 15 Meter betragen.

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis Altötting
Az. 6102-1/37

**Satzung
über die 4. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 47 „Wimpasing I“
„östlich der Wallbergstraße“**

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 14.06.2016 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Wimpasing I“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nrn. 1806/38, 1806/39, 1806/40, 1806/41 und 1806/42 östlich der Wallbergstraße.

- § 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung**
- Bauweise**
Die Wohngebäude im Änderungsgebiet sind in offener Bauweise zu errichten.
 - Baugrenzen**
Die Baugrenzen für Wohngebäude werden in der Planzeichnung so angepasst, dass auf jeder Parzelle die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern möglich ist.
Die für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehenen Flächen werden so vergrößert, dass für jede mögliche Wohneinheit die Errichtung von mindestens 1 Garage oder 1 überdachter Stellplatz möglich ist.
 - Art der baulichen Nutzung**
Auf jeder Parzelle ist die Errichtung eines Einfamilienhauses oder zwei Doppelhaushälften mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten oder eines Mehrfamilienhauses mit maximal vier Wohneinheiten möglich.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,40, die Geschossflächenzahl auf 0,60 festgesetzt.

- Anzahl der Geschosse**
Für Wohngebäude werden bis zu 2 Vollgeschosse zugelassen.
- Dachform und -neigung**
Für Hauptgebäude werden gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 30° festgesetzt.
- Sonstige Festsetzungen**
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Wimpasing I“ mit den vorhergehenden Änderungen gelten weiter.

§ 3 - Hinweise
PFOA-Belastung
Das Plangebiet liegt im Bereich einer vermuteten Belastung mit PFOA. Bei Bodenaushub über 500 m³ ist eine Untersuchung des Bodenaushubs erforderlich. Diese ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Burgkirchen a.d. Alz, 12.10.2016
Johann Krichenbauer
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

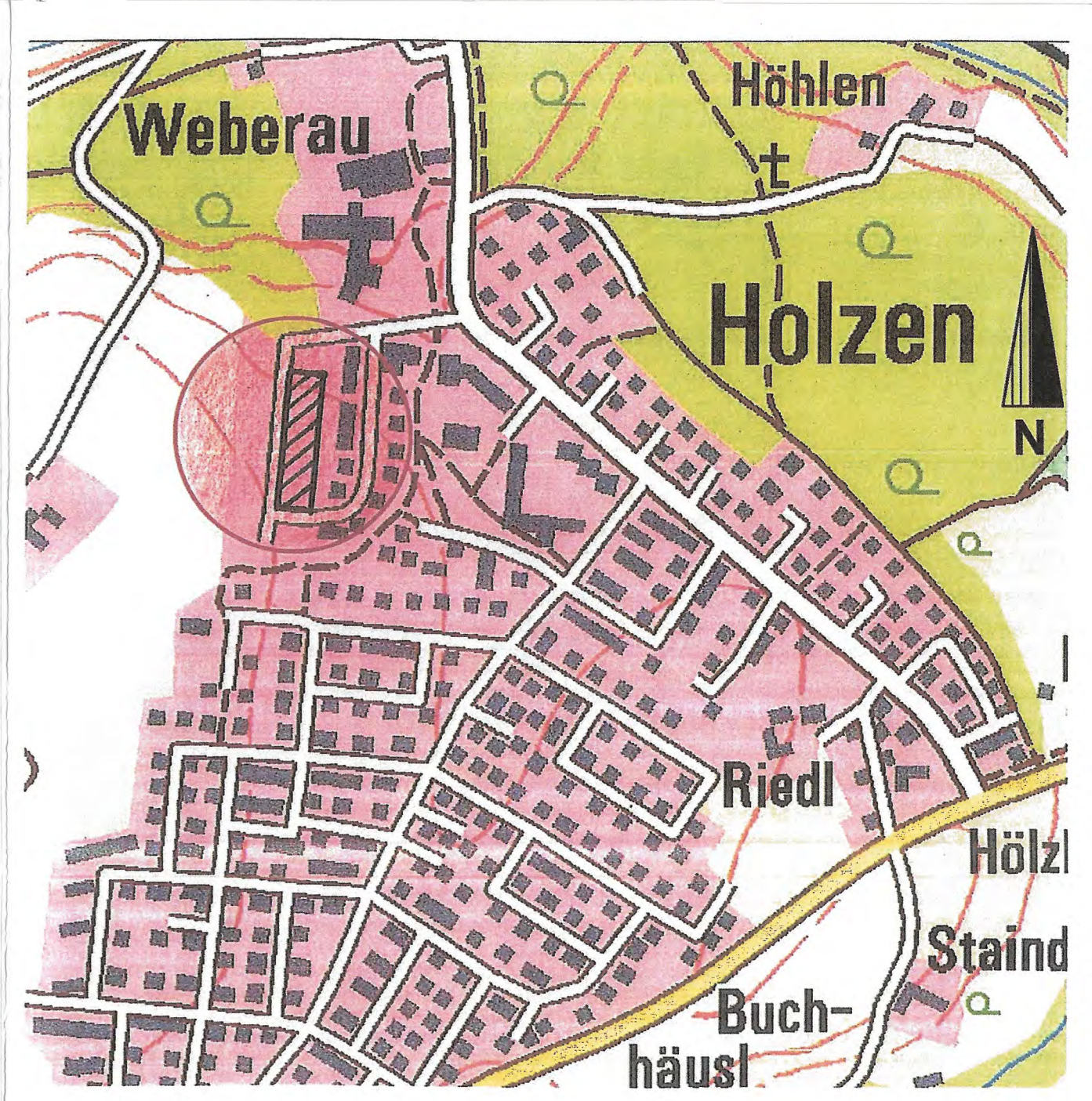
Klaus Huber
Klaus Huber
Bauverwaltung

- Verfahrensablauf:**
- Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 14.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Wimpasing I“ gefasst.
 - In der Sitzung am 09.08.2016 wurde der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, „östlich der Wallbergstraße“, gebilligt.
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 18.08.2016 bis 19.09.2016 durchgeführt.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der vom 18.08.2016 bis 19.09.2016 durchgeführt. Die Auslegung ist am 11.08.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
 - Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Wimpasing I“, „östlich der Wallbergstraße“, als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 12.10.2016
Johann Krichenbauer
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Burgkirchen a.d. Alz, **13. OKT. 2016**
Johann Krichenbauer
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 47, Wimpasing I
4. Änderung
östlich der Wallbergstraße**

Bauamt Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz , **04.10.2016**

M. 1 : 500

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 47 „Wimpasing I“, 4. Änderung „östlich der Wallbergstraße“

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Östlich der Wallbergstraße konnten von den großen Einfamilienhausgrundstücken bisher lediglich 2 Grundstücke verkauft werden. Von diesen beiden Grundstücken steht 1 Grundstück aufgrund der bestehenden Topographie wieder zum Verkauf bereit.

Bei den Verkaufsverhandlungen hat sich herausgestellt, dass Interessenten von großen Einfamilienhausgrundstücken kein Haus wollen, das unterhalb der Erschließungsstraße liegt. Stattdessen wurden obenstehenden Doppelhausgrundstücke des Baugebietes zusammengelegt und mit Einfamilienhäusern bebaut.

Aufgrund des Interesses an Doppelhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken soll nun auf den bisherigen Einfamilienhausgrundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Wohneinheiten ermöglicht werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt östlich der Wallbergstraße und betrifft 5 Bauparzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 4.191 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden von den Anwesen Kienbergring 3 und 5
- im Osten von der Bebauung des Baugebietes „Holzen IV“
- im Süden und Westen von der Wallbergstraße

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 dieses Teilbereiches auf Grund des Zuschnitts der Parzellen gerechtfertigt, da sich die geplante mögliche Bebauung mit Doppel- oder

Mehrfamilienhäusern nicht wesentlich von der jetzt möglichen Bebauung mit Doppelhäusern unterscheidet.

Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraße nicht geändert werden müssen. Durch die Lage der Grundstücke sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet oder dessen Umfeld zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung des Baufensters der Baugrundstücke können die Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern bis maximal vier Wohneinheiten mit Doppelhäusern mit jeweils einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder wie bisher Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Der Parkplatzproblematik wird mit der Ausweitung der Baufenster für Garagen begegnet, die pro Wohneinheit 1 Garage oder Carport und 1 Stellplatz ermöglichen.

Mit der Begrenzung auf vier Wohneinheiten bleibt der Charakter des bestehenden Wohngebietes bzw. des bestehenden Bebauungsplangebietes gewährleistet. Die Häuser fügen sich in die umgebende Bebauung ein. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,40 wird die im Baugebiet für Reihenhäuser festgesetzte Grundflächenzahl übernommen. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird vermieden, dass eine mögliche 2-geschossige Bebauung zu massiv wird.

5. Erschließung

Die Parzellen werden über die Wallbergstraße erschlossen.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Wimpasing I“ 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 0,4 und die Flächen werden bereits jetzt als Bauparzellen bereitgehalten (Liste 1 a). Es ist kein Schutzgebiet, keine gesetzlich geschützten Biotope 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. Exponierte Landschaftsteile werden nicht berührt und maßgebliche Erholungsräume nicht tangiert.

Damit brauchen Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsgebietes nicht ausgewiesen werden.

7. Versorgung mit Strom und Wasser sowie Abwasserentsorgung

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: 4.191 m²
- überbaubare Fläche: 1.676 m²
- Wegeflächen: keine
- Grünflächen: keine
- Bebaubarkeit: 5 Einfamilien-, Mehrfamilien- oder Doppelhäuser


10. Sonstiges

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

Burgkirchen a.d.Alz, 12.10.2016



Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Klaus Huber
Bauverwaltung