

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Schematische**  
Der Inhalt ist im Planteil sowie in den nachstehenden textlichen Festsetzungen bestimmt und dient der Veranschaulichung der entsprechenden Sachverhalte.

**Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
Je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.  
Je Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**  
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) *4,41 (d.h. 4,41/1,0)*  
Einzel- und Doppelhäuser: 0,35  
Reihenhäuser: 0,40  
Die Wandhöhe wird bei den zwingend zweigeschossigen sowie darf eingeschossig zulässigen Baukörpern gemäss Planierung mit einer Höhenangabe über NN festgesetzt. Dies gilt auch für die Hauptbaukörper auf den Parzellen 33, 34 und 35.  
Die Wandhöhe bei den Garagen, Nebengebäuden und erdgeschossigen Anbauten wird mit maximal 3,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe, traufseitig gemessen.

**Höhenlage**  
Die Oberkante Fertigfußboden der Garagen darf max. 30 cm über dem Straßeniveau an der Einfahrtseite liegen.

**Baukörper**  
Das Hauptgebäude ist im Grundriss als Rechteck auszuführen.  
Bei den Einzelhäusern muss die Gebäudegrundriszform 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.  
Die Hausiefe (= Gleitbreite) der Hauptbaukörper wird festgesetzt:  
Einzelhäuser: max. 9,00 m  
Doppelhäuser: max. 10,50 m  
Reihenhäuser: max. 11,00 m  
Die Hausiefe muss bei Parallelhäusern 1:1,25 bis 1:2,25 betragen. Bei Reiheneinheiten muss die Hausiefe mind. 1:1,25 betragen.

**Erdgeschossige Anbauten**  
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind erdgeschossige Anbauten in Form von Wintergärten o.ä. zulässig. Der First ist am zweigeschossigen Hauptbaukörper anzusetzen.

**Dachform / Dachneigung**  
Zweigeschossige Gebäude/ Gebäude Parzellen 33-35: Symmetrisches Satteldach mit durchgehender Firstlinie DN 22-28°  
Parzellen 1-6: Satteldächer wie vor oder versetzte Pultdächer 15-22°. Die Pultdächer sind gemäss Schemaschnitt festzulegen aneinander zu setzen. Die breitere Dachfläche wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt.  
Garagen/Nebengebäude: Satteldach, bis zu 8° flacher als Dachneigung des zugehörigen Hauptbaukörpers  
Pultdächer: 5-8°  
Erdgeschossige Anbauten: Pultdach, bis zu 8° flacher als Dachneigung des zugehörigen Hauptbaukörpers

**Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung der zweigeschossigen Baukörper sowie der Hauptbaukörper auf den Parzellen 33-35 hat mit naturtonen Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Inmitten oder unmittelbar neben Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind auch Blech- und Glasdeckungen sowie begrünnte Dächer zulässig.

**Dachaufbauten**  
Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zweihöhen- und Stiegelebe sind unzulässig.

**Fassadengestaltung**  
Die Verwendung von Zier- oder Ornamentputzen sowie grellfarbige Anstriche sind unzulässig.

**Garagen / Stellplätze**  
Je Wohnstätte sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten, einer davon in Form einer Garage bzw. eines überdachten Stellplatzes (Carport).

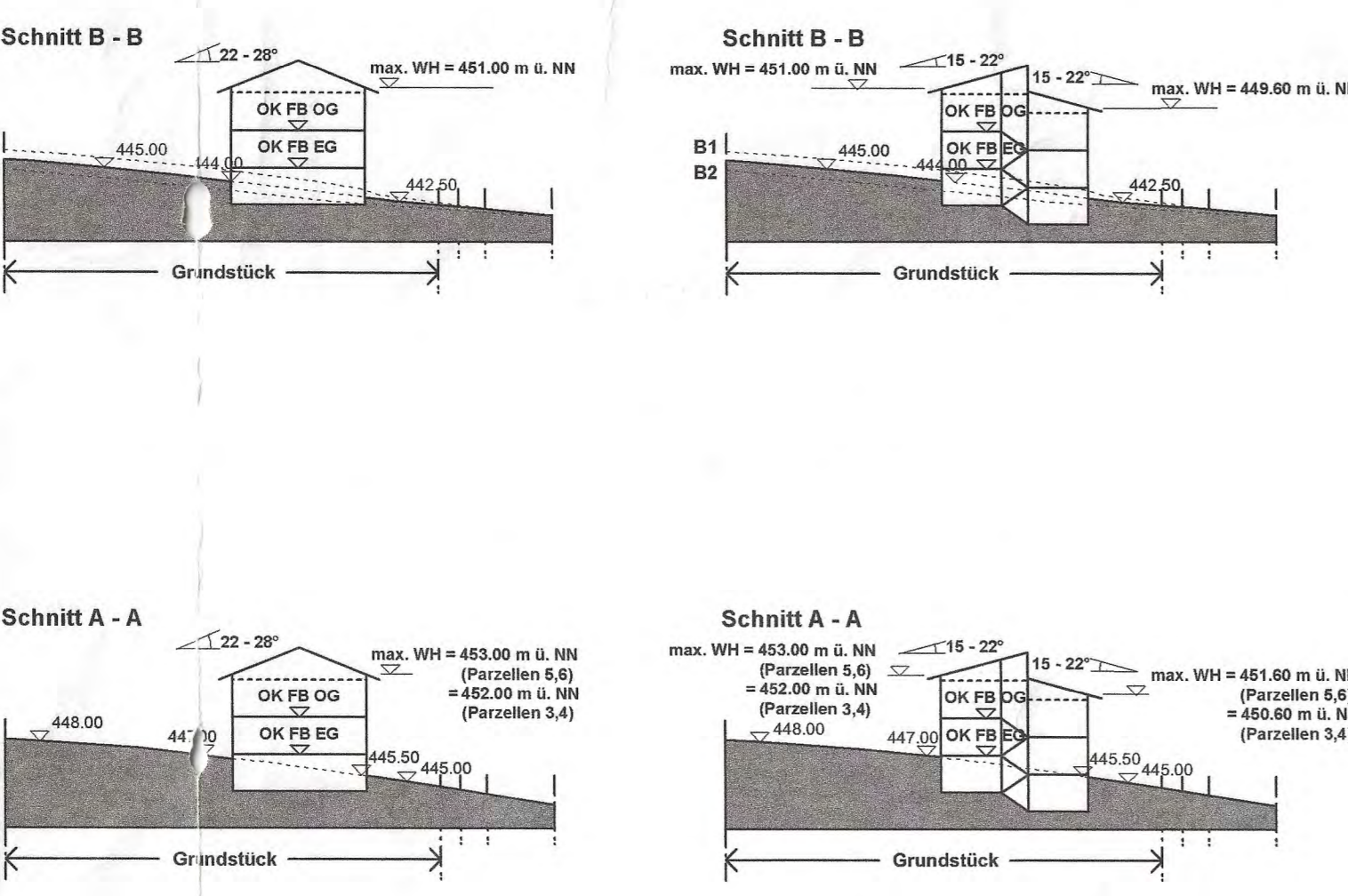
**Grenzanbau**  
Doppelhäuser, Reiheneinheiten, Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind bei gegenseitigem Grenzanbau profilig auszuführen.

**Nebenanlagen**  
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur für Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 12 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,75 m über OK Gelände zulässig. Sie sind nicht zulässig in der als private Grünfläche ausgewiesenen Ortsrandeingerüstung. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

**Abgrabungen / Aufschüttungen**  
Die Höhenlage des Geländes wird wie folgt festgesetzt:  
Der höhenmäßige Anschluss der Geländeoberkante an die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist herzustellen. Für die Anpassung von Terrassen sind Aufschüttungen des Geländes bis zur Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und bis zu einer Tiefe von 5 Metern ab der Gebäudekante zulässig.  
Abgrabungen des natürlichen Geländes um mehr als 30 cm sind nicht zulässig.

**Verkehrsflächen / ruhender Verkehr**  
Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Kies, Pflaster mit Rasterfuge, usw.)

**Grünordnung**



**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

- II Zwei Vollgeschosse zwingend
- I Ein Vollgeschoss als Höchstmaß
- WH Wandhöhe als max. Wandhöhe über NN
- Baulinie
- Baugrenze
- Satteldach, Firstrichtung zwingend
- SDPD, Satteldach oder Pultdach, Firstrichtung zwingend (Parzellen 1/2, 3/4 und 5/6)
- Pultdach mit Angabe des Firstes
- Anbauten für erdgeschossige Anbauten: Die Anbauten sind mit einer Wandlänge von max. 40% der zugehörigen Hauptgebäudeaußenwand zulässig. Dachform / Dachneigung siehe textliche Festsetzungen. First am Hauptgebäude, max. traufseitige Wandhöhe: 3,00 m. Parzellen 19 bis 23: Für die Anbauten an der Nordseite des Gebäudes wird die abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau festgesetzt.
- Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. überdachte Freizeitanlagen und Hauszugänge, Geräte- und Fahrradräume, Mülltonnen)
- Verkehrsflächen: öffentlich
- Einfahrtbereich Garagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat
- F, R Fußweg, Radweg (s. Planeintrag)
- P Park-/ Grünstreifen mit Bäumen und öffentlichen Stellplätzen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild, Ortsrandeingerüstung, nicht bebaubar
- Baum zu pflanzen
- Hausbaum, Vorschlag Baumstandort
- Hecke mit heimischen standortgerechten Arten zu pflanzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßzahlen in Metern, z.B. 3,00 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Gebäude
- Parzellennummer, z.B. 1
- Boschung
- Schnitt, z.B. B-B
- Vorhandene Höhenlinie, z.B. 447,0 m üNN
- Vorhandene Höhenkote, z.B. 447,45 m üNN
- Höhenfestpunkt

**ATLICHE HINWEISE**

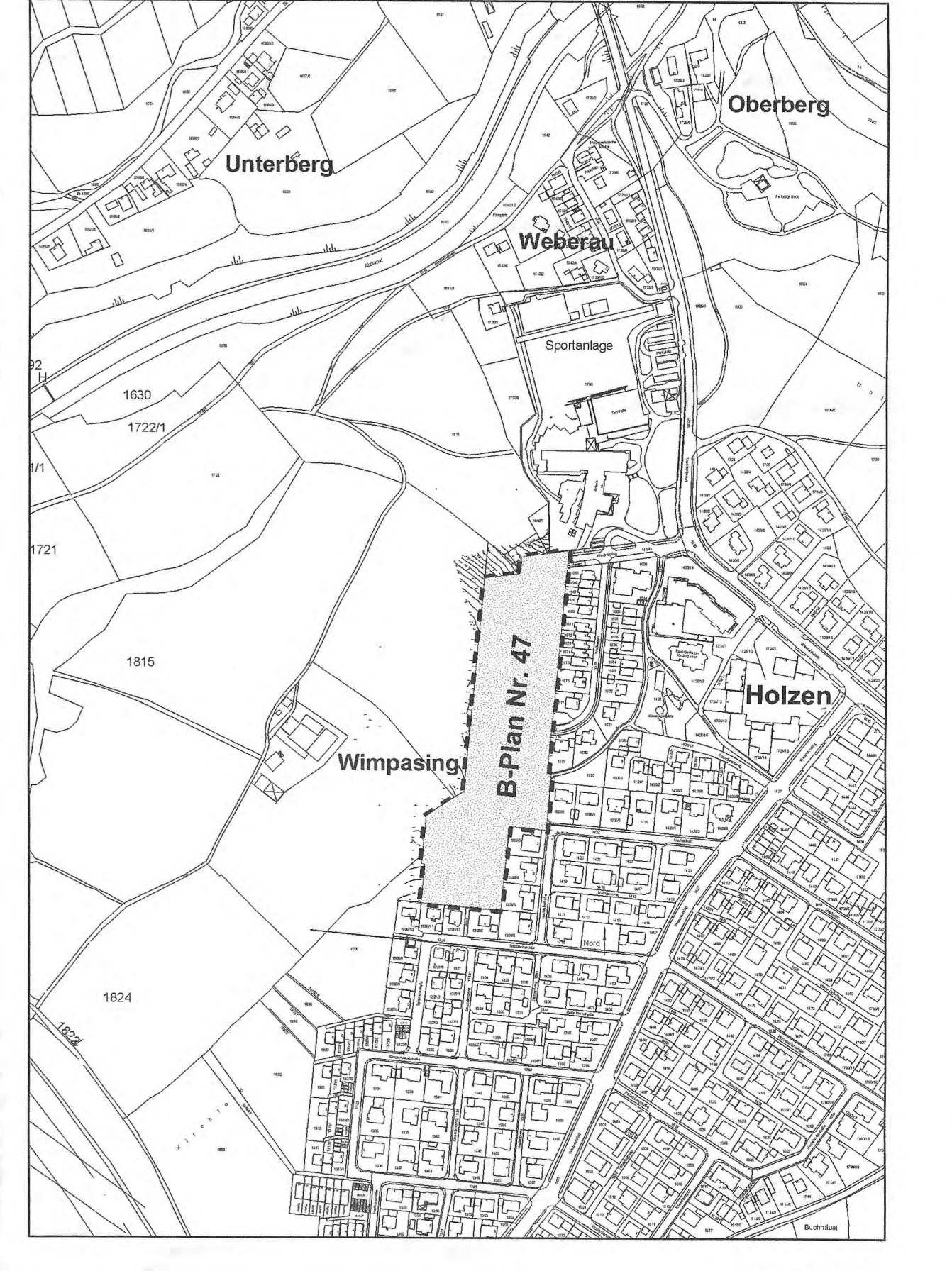
1. Zukünftige Eigentümer von Baugrund werden auf Emissionen hingewiesen, die von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehen können (Geruch, Lärm, usw.)
2. Bodenkennlinie, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.
3. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik, Hackenschichtheizungen) sollen gewählt werden.
4. Müllarmbehälter sind möglichst straßenanwendig im Einfahrtbereich anzuordnen oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.
5. Auf den nahen Waldrand im Norden des Baugabietes wird hingewiesen.



**SATZUNG**

Verfahrensablauf:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Altz hat am 16.01.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2007 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 10.10.2007 hat in der Zeit vom 02.11.2007 bis einschließlich 26.11.2007 stattgefunden.
3. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.10.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 26.11.2007 gegeben.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008 öffentlich ausgestellt worden.  
Die Auslegung wurde am 21.01.2008 öffentlich bekannt gemacht.
5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Altz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.03.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Burgkirchen, den 01.04.2008  
Josef Rapp  
1. Bürgermeister
6. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Altz hat das Inkrafttreten des Bebauungsplan am 15. April 2008 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.  
Auf die Vorschriften des § 4 Abs. 3 und 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.  
Burgkirchen, den 16. April 2008  
Josef Rapp  
1. Bürgermeister



**GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALTZ  
BEBAUUNGSPLAN NR. 47  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN TEIL 1**

"WIMPASING I"  
1. Entwurf 10.12.2013  
2. " 1.09.2015  
3. " 24.02.2015  
4. " 13.10.2016  
M 1/500  
0 10 20 30 m

Milberger & Wiesbauer Architekten  
Hochbau Städtebau Innenausbau  
Mozartstr. 19 84508 Burgkirchen  
Burgkirchen a.d.Altz, den 10.10.2007  
geändert: 15.01.2008  
geändert: 11.03.2008  
Norbert Milberger  
Dipl.-Ing., Architekt  
Elisabeth Simmet  
Dipl.-Ing., Landesplanerin