Zeichnerische Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- O — offene Bauweise
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- WH 12,00 m — maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe über dem Gelände am Höhenbezugspunkt, z.B. 12,00 m
- 10,0 — Baumassenzahl
- 1 WO — maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten z. B. 1 WO
- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Freisichtbereich für öffentliche Verkehrsmittel, Sichtdreiecke
- Ausgleichsflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzendes geschlossenes Gehölz
- Grünstreifen: neu zu pflanzende einheimische und bodenständige Gehölze und Rasenfläche mit Hochstämmen gemäß Pflanzliste. Pflanzdichte: pro 1 qm mindestens 1 Gehölz

BMZ	10,0
WH 12,00m	1 WO
O	SD
PD	FD

Anhang 1

PFLANZENLISTE (EMPFEHLUNGSLISTE):

☐ Großkronige Laubbäume (1.Ordnung):

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Platane	(Platanus acerifolia)
Winterlinde	(Tilia cordata)

☐ Kleinkronige Laubbäume (2.Ordnung):

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Weißbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

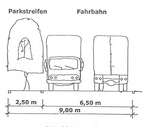
☐ Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hasel	(Corylus avellana)
Weissdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wiesenrose	(Rosa carolina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Zeichenerklärung für Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 325 — Flurstücksnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Innerörtliche Verkehrsfläche mit Parkstreifen. (Steilfläche mit Straßenbegleitbäume) Angabe der Ausbaubreiten.
- Baubeschränkungszone / Bauverbotsbeschränkungszone — Freileitung mit 110 KV

STRASSENRAUMGESTALTUNG Strasse "An der Straß"



STRASSENRAUM

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
84508 Burgkirchen a.d.Alz, Max-Flanck-Platz 5

Bebauungsplan Nr. 50 „Hecketstall IV"

Textliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.-Nrn. 15 T, 306 T, 306/1 T, 312/2 T, 328, 330/13, 347 T, 348/20 T, 552/3, 552/2 T der Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz. Maßgebend für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan.

2. **Art der baulichen Nutzung**

2.1. Das Gebiet wird nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgelegt.

2.2. Für das Gewerbegebiet (GE) werden nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO reduzierte flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von Dezember 2006 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent L_{EK}
64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h., es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Anmerkung:
Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen – einschließlich des auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Verkehrs – in seinem Einwirkbereich außerhalb des Baugebietes (bei innerhalb des Baugebietes bestehenden Büros bzw. Werksanwohnungen auch vor deren Fenstern) verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schallleistungspegel von L_W'' (s.o.) abgestrahlt werden würde.

Durch den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage beschrieben; es handelt sich hierbei um eine, dem konkreten Betrieb innewohnende, prägende Eigenschaft.

2.3. Für das Gewerbegebiet (GE) werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO weitere Ausnahmen zugelassen, die im Rahmen des § 8 BauNVO allgemein nicht zulässig wären.

Zulässig ist im Gewerbegebiet (GE) eine Erweiterung vorhandener Gebäude (analog § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

2.4. Die Ver- und Entsorgung muss gesichert sein.

2.5. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

2.6. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Discounter (Einkaufszentren) und Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von netto über 799 qm und einer Bruttogeschossfläche von über 1199 qm unzulässig sind.

Die nach Satz 1 genannten Geschäfte (Lebensmitteldiscounter) sind unzulässig, soweit sie neben anderen abgegrenzten Lebensmitteln auch frische Backwaren, Frischfleisch, frische Wurstwaren, sowie nicht abgepackten Käse und Fisch an einer Bedienteile anbieten. Frischobst und Frischgemüse dürfen auf maximal 50 qm der Nettoverkaufsfläche angeboten werden.

Einzelläden sind zusammenzurechnen, wenn sie in einer Gebäudeeinheit errichtet werden oder wenn es sich um eine Funktionseinheit aus mehreren baulichrechtlich selbständigen Betrieben mit gemeinsamer Kasse, einer Zufahrt vom öffentlichen Straßennetz und gemeinsam angelegten Stellplätzen handelt.

3. **Maß der baulichen Nutzung**

3.1. Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gilt die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Baumassenobergrenze (Baumassenzahl 10,0).

3.2. Als Außenwandhöhe (WH) gilt der Abstand zwischen dem vorhandenen Gelände am Höhenbezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut. Die maximalen Außenwandhöhen dürfen auf allen vier Seiten maximal 12 Meter betragen. Die Bauschablone wird entsprechend mit Wandhöhe maximal 12 Meter geregelt. Die maximale Gebäudehöhe darf 16 Meter nicht überschreiten.

4. **Bauweise**

4.1. Für das Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend davon können Gebäude bis zu einer Länge von 80 Metern zugelassen werden. Ab einer Länge von 50 Metern sind die Fassaden durch Vor- und Rücksprünge, Vorgebäude oder ähnliche Elemente zu gliedern.

4.2. Werbeanlagen
Die Werbeanlagen werden auf eine maximale Fläche von 40 m² pro Fassade bzw. Gebäudeabschnitt festgelegt. Ferner dürfen Pylonenmasten, etc. eine maximale Höhe von 7,50 Metern aufweisen.

4.3. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind parallel zu geneigten Dächern mit einer max. Höhe von 30 cm über Oberkante Dachhaut geregelt. Auf Flachdächern wird eine maximale Anlagenhöhe von 1,20 m festgeschrieben werden

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen**

Bei Gewerbegebieten sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Absatz 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.

5.2. Im Bereich der Baubeschränkungszone der 110-kV-Hochspannungsleitung sind gemäß DIN EN 50341-1/04.2010, Abschnitt 5.4 folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7 Meter, Gelände: 6 Meter, Bauwerke mit hoher Belegung gemäß DIN 4102 Teil 7: 5 Meter, feuergefährdete Betriebsstätten: 8 Meter. Die Lage der Leiterseile ist unter der Leitung der größten Durchhang und die Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Demnach dürfen im Bereich der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung keine Gebäudeteile über 16 Meter über die natürliche Geländehöhe hinausragen.

6. **Stellung der baulichen Anlagen**

Bei Sattelдächern sind die Firstrichtungen parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.

7. **Höhenlage der Gebäude**

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf höchstens 30 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

8. **Verkehrsflächen**

8.1. Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn der Staatsstraße muss 5,0 Meter betragen.

8.2. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7,5 Metern vom Rand der befestigten Fahrbahn der Staatsstraße einzuhalten.

8.3. Die an öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Freisichtbereiche (Sichtdreiecke) sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Ausnahme:
Bis zu 3,0 m über OK Gelände aufgeastete Bäume sind zugelassen.

8.4. Sämtliche Parktächen (Stellplätze) sind „sickerfähig" auszubilden und dürfen nicht versiegelt werden.

8.5. Die Befestigung bleibt auf folgende Materialien beschränkt:
Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine

8.6. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen Flächen, auf denen nicht mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen hierfür sind vorzusehen. Ist eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich, ist in Abstimmung mit den Gemeindewerken Burgkirchen a.d.Alz eine einvernehmliche Lösung anzustreben.
Für die technischen Regeln zum Versickern von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu beachten. Diese gelten vor „Inwieweit Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser, das nach der Verordnung über das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) erlaubnisfrei eingeleitet

werden darf, zulässig ist.

9. **Freiflächengestaltung/Grünflächen**

9.1. Pflanzgebot
Die Eingrünung hat durch Bäume bzw. Gehölzgruppen in geschlossener Pflanzung und Rasenflächen zu erfolgen.

Die zu verwendenden Pflanzenarten und -größen, die Flächenanteile und die Pflanzdichte ergeben sich durch die Festsetzungen der Pflanzlisten bzw. aus der Pflanzliste.

Im Straßenbereich sind nur Großbäume nach der Pflanzliste zulässig.

Das Gelände ist intensiv zu durchgrünen. Deswegen sind außer den im Plan festgelegten Randpflanzungen folgende zusätzliche Begrünungen durchzuführen:

In allen Grundstücksgrenzen zwischen den entstehenden Baukörpern sind zusammenhängende Pflanzflächen mit je 2,0 m Breite auf beiden Seiten des Grenzverlaufes anzulegen. Auf diese Pflanzflächen sind standortgerechte, großkronige Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die Auswahl der Baum- und Straucharten hat nach der Pflanzliste zu erfolgen.

An allen Parkplätzen ist die Pflanzung mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste durchzuführen.

9.2. In den Festsetzungen nicht als Pflanzflächen festgelegten Bereiche können sowohl als Rasenflächen, wie auch als unbefestigte Ausstellungs- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Rand- und Grenzbepflanzung mit Bäumen und Gehölzen darf dadurch in keiner Weise eingeschränkt werden.

9.3. Erforderliche Geländemodellierungen sind nicht kartig, sondern e-förmig ausgerundet vorzunehmen. Modellierte bzw. geböschte Rasenflächen im Privatgrün sollen eine Neigung bzw. Steigung von 20 % nicht übersteigen. Steilere Flächen sind geschlossen zu bepflanzen.

9.4. Bei den Pflanzungen und Modellierungen ist auf die im Nachbarrecht geregelten Abstände Rücksicht zu nehmen. Für die Bepflanzung, die Ansaaten, die Parkflächen und die Modellierungen der Freiflächen ist zusammen mit den Bauvorlagen ein Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 einzureichen.

9.5. Bei der Ausführung von Baumpflanzungen entlang von Straßen und Gehwegen ist darauf zu achten, dass diese in ausreichender Entfernung von Leitungen (Strom, Telefon, Kanal) angordnet werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Bettoniertigteile) vorzusehen.

9.6. Der Oberboden (Mutterboden) ist so zu lagern und zu pflegen, dass er vor Verdichtung geschützt und für Eingrünungsmaßnahmen wieder verwendbar ist.

10. **Grünordnung:**

10.1 Bei der Bepflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden (Empfehlungsliste siehe Anhang Begründung)

10.2 Die festgesetzten Bäume sind in ausreichender Wuchshöhe zu pflanzen. Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:

Großkronige Laubbäume: Hochstamm 4x v., StU 18-20
Kleinkronige Laubbäume: Hochstamm 3x v., StU 14-16
Sträucher: verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150
Pflanzdichte bei geschlossenen gemischten Gehölzpflanzungen: 0,5 bis 0,75 Stück/m²

10.3 Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze, Fichte, Blaufichte, serbische Fichte, Tanne, Thuje, Scheinzypresse, Wacholder und Formhecken sind nicht zulässig.

10.4 Je 500 m² Grundstücksfläche ist unabhängig von den Randeingrünungen ein Großbaum zu pflanzen (Auswahl siehe Anhang Begründung)

10.5 Spätestens in der nach der Inbetriebnahme des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode sind die Pflanzungen zu erstellen.

10.6 Ausgefallene 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.

11. **Ausgleichsmaßnahme**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt

1. auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 282 Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz, sowie
2. auf Flur-Nr. 83/3 Gemarkung Forstkastl, Flur-Nr. 228/3 Gemarkung Asten und Flur-Nr. 706/2 Gemarkung Dorfen

In der Begründung sind die Ausgleichsmaßnahmen mit ihrer Umsetzung und den entsprechenden Pflegehinweisen beschrieben.

Textliche Hinweise:

Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens frühzeitig (2 Wochen) beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Bei der Gewährung eines Vorhabens ist der Antragsteller dahingehend zu unterrichten.

Auf die durch das Gewerbegebiet verlaufende 110 KV-Leitung wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können. Diese Beeinträchtigungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und somit zu dulden.

In den Bereichen, in denen sich der bestehende und der neue Bebauungsplan übergreifen, gelten die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans.

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz erlässt auf Grund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verfahrensablauf:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 10.05.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 „Hecketstall IV" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 11.10.2011 dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Hecketstall IV" zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten und den Vorentwurf mit Begründung auszulegen. Die Auslegung wurde am 13.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2011 hat in der Zeit vom 20.10.2011 bis einschließlich 21.11.2011 stattgefunden.
4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.10.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 21.11.2011 gegeben.
5. Unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat am 13.12.2011 über den überarbeiteten Entwurf entschieden und die Verwaltung beauftragt, den Entwurf auszulegen. Die Auslegung wurde am 15.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit Begründung in der Fassung vom 13.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2011 bis einschließlich 23.01.2012 öffentlich ausgelegt worden.
7. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.12.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zum Entwurf bis 23.01.2012 Stellung zu nehmen.
8. Die Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat den Bebauungsplan Nr. 50 „Hecketstall IV" am 14.02.2012 unter Abwägung privater und öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, den 16.02.2012

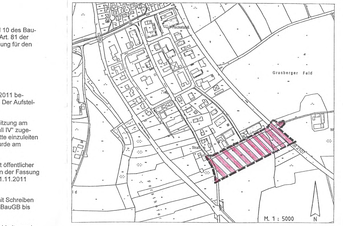
Dr. Stephan Merz, 1. Bürgermeister

9. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat das Inkrafttreten des Bebauungsplans am 24.04.2012 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Hecketstall IV" ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, den

Dr. Stephan Merz, 1. Bürgermeister



GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

„HECKETSTALL IV"

M 1 : 1000

Gemeindebauamt Burgkirchen a.d.Alz
16.02.2012 gezeichnet: S. Wirtz

4. Änderung 15.12.2015
redaktionelle Änderungen

Carsten Schwunck
Bauamtsleiter