



III	WA	0,40
	WH max. 6,40 m	0,70
	O	II

Zeichnerische Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze der 1. Änderung, "Nutzungsbereich III"
- Nutzungsbereich für Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser mit maximal 5 Wohneinheiten
- Allgemeines Wohngebiet
- Wandhöhe maximal 6,40 m
- offene Bauweise
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximal 2 Vollgeschosse

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis Altötting
Az. 6102-1/43

Burgkirchen a.d. Alz, 07. Mai 2019

**Satzung
über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“
„Nutzungsbereich III“**

Aufgrund von § 1 Abs. 3, § 13a und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz am 19.03.2019 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung gilt für den Nutzungsbereich III des Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“ (Fl.-Nrn. 1806/81T, 1806/114, 1806/115, 1806/119, 1806/120, 1806/121, 1806/122, 1806/123, 1806/124, 1823/3 und 1823/8 der Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz am Kienbergring, bzw. an der Sudetenstraße und am Altvaterweg).

§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird in den zeichnerischen Festsetzungen geregelt.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten (1 H, mindestens 3 m).

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes
Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten, soweit sie durch diese Satzung nicht anders festgesetzt wurden, auch im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Burgkirchen a.d. Alz, 15. Mai 2019

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Klaus Huber
Bauverwaltung

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 19 März 2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“ beschlossen und den Entwurf der Änderungsatzung gebilligt. Die Änderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 28. März 2019 bis 29. April 2019 statt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 28. März 2019 bis 29. April 2019. Die Auslegung ist ordnungsgemäß am 21. März 2019 öffentlich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Mai 2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“, „Nutzungsbereich III“ als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 15. Mai 2019

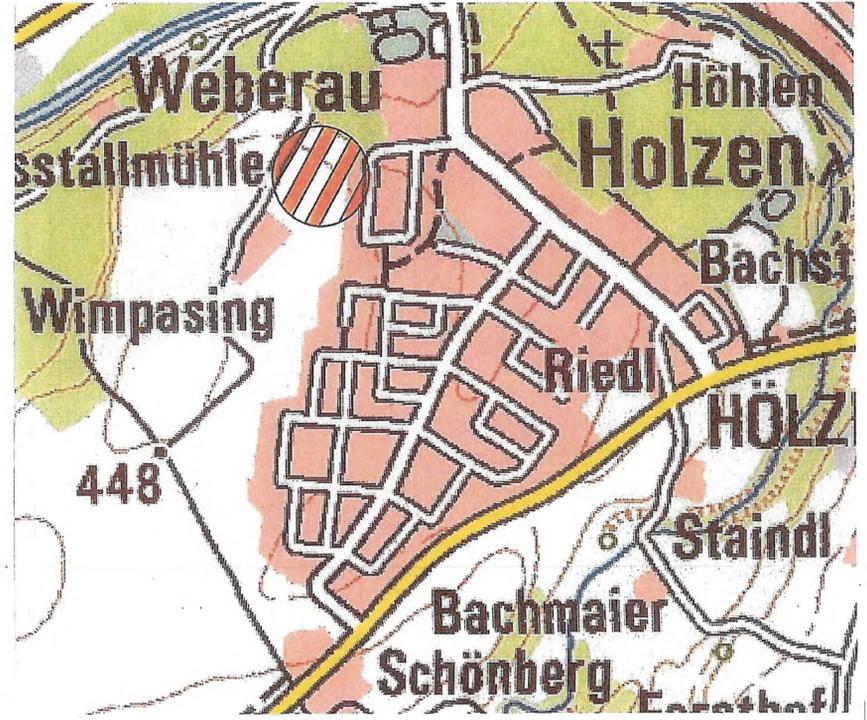
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“, „Nutzungsbereich III“ am 16. Mai 2019 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, 16. Mai 2019

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 56
" Wimpasing II "
1. Änderung
" Nutzungsbereich III "**

M. 1: 1000

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
den 07.05.2019

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting**

**Bebauungsplan Nr. 56 „Wimpasing II“
1. Änderung „Nutzungsbereich III“**

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan sind für den Nutzungsbereich III Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser mit maximal 5 Wohneinheiten festgesetzt. Eine Bebauung mit den dort laut Bebauungsplan vorgesehenen Häusern ist aber nur bedingt und nicht in der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung möglich. Um die beabsichtigte Bebauung zu erreichen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz und des aus ihm entwickelten rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 56 „Wimpasing II“.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den im Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Zielen.

Für die jetzt vorgesehene Maßnahme der Nachverdichtung kann aufgrund der Flächen, die überbaut werden dürften, eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB gegeben sind und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 12 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die betroffenen Flächen dort bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind.

3. Geltungsbereich/Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Nutzungsbereich III des Bebauungsplanes befindet sich im Norden des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7.800 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Süden vom Altvaterweg.
- im Osten von den Wohnbauflächen westlich der Wallbergstraße (Bebauungsplan Nr. 47 „Wimpasing I“),
- im Norden vom Kienbergring und
- im Westen von landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen

umgrenzt.

4. Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung soll der Bau von Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Einzelhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Um die beabsichtigte Bebauung zu erreichen, soll die Grundflächenzahl auf 0,40 und die Geschossflächenzahl auf 0,70 festgesetzt; im Übrigen auf vom Gesetz abweichende Abstandsflächenregelungen verzichtet werden.

Die nachbarlichen Interessen bleiben gewahrt. Schutzgüter werden nicht verletzt (s. Ziffer 8.)

5. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche:	ca.	7.811 m ²	
- Wohnbaugrundstücke:	ca.	6.991 m ²	
davon <u>überbaubar</u> :			ca. 4.194 m ²
- Hauptgebäude (GRZ 1)			ca. 2.796 m ²
- Nebengebäude und Nebenanlagen (GRZ 2)			ca. 1.398 m ²
gesamt	ca.		
- Straßen- und Wegeflächen:	ca.	584 m ²	
- Grünflächen:			
Randeingründung:	ca.	236 m ²	
Hausgärten der Baugrundstücke			
- Bebaubarkeit:			
8 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohneinheiten (40 Wohneinheiten insgesamt) oder alternativ Reihenhäuser-, Doppelhaus oder Einfamilienhausbebauung			

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Wimpasing II“ gelten auch für diese Änderung.

7. Erschließung

Die Parzellen werden über die jeweiligen Anliegerstraßen erschlossen. Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht notwendig, da die Erschließungsstraßen Kienbergring, Sudetenstraße und Altvaterweg nicht geändert werden müssen. Durch die Lage der Grundstücke sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet zu erwarten.

8. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind Bauparzellen festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Hierbei sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Ebenso gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 die Eingriffe in Natur und Landschaft, die wegen der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, aufgrund der vorgesehenen Flächengrößen als erfolgt bzw. zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind somit nicht erforderlich.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstaben a bis j aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen). Diese Übersicht dient im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Nachweis der geforderten sachgerechten Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die weitere, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende, Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Nr. 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...	Bemerkungen:
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Durch die Zulassung einer verdichteten Bebauung (Anhebung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4) ist zwar eine größere Flächenversiegelung möglich, andererseits trägt die verdichtete Bebauung aber zur Flächeneinsparung bei. Für Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind durch die Bauleitplanung keine gravierenden Veränderungen zu befürchten.
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht berührt
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Keine Veränderung durch die geänderte Bauleitplanung/nicht berührt
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Veränderung durch die geänderte Bauleitplanung/nicht berührt
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Keine Veränderung durch die geänderte Bauleitplanung/nicht berührt
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Keine Veränderung durch die geänderte Bauleitplanung/nicht berührt
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	nicht berührt
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht berührt
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	keine Entstehung von negativen Wechselwirkungen

j)	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nicht berührt
----	---	---------------

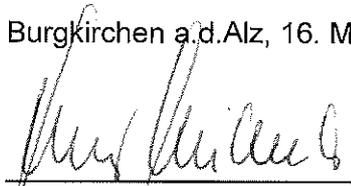
Insgesamt ist festzuhalten, dass von der Änderung keine Schutzgebiete, keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Waldflächen betroffen sind. Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung sind in den Festsetzungen enthalten, ebenso Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung. Es besteht ein ausreichender Abstand zum Grundwasser, Quellen werden nicht berührt. Exponierte Landschaftsteile und maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert.

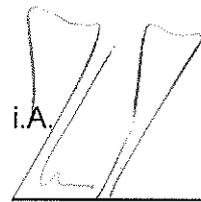
9. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

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.

Burgkirchen a.d.Alz, 16. Mai 2019


 Johann Kriehenbauer
 Erster Bürgermeister

i.A.

 Klaus Huber
 Bauverwaltung