



Bebauungsplan "Wimpasing I" der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz

Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
- Bauweise**
 - offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 Sätze 1 und 2 der BauNVO)
 - Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
 - Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten
 - Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser mit max. 5 Wohneinheiten
 - Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegestaltung**
 - Traufseitige Wandhöhe (min. 3,00 m max. 6,40 m)
 - Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ): z. B. 0,30
 - Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ): z. B. 0,70
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - max. 2 Vollgeschosse

Nutzungsschablone:

allgemeines Wohngebiet	WA	0,30	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	min. traufseitige Wandhöhe max. traufseitige Wandhöhe	WA 3,00 WH 6,40	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o	II	max. 2 Vollgeschosse

- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)
 - Straßenzugbegrenzungslinie
 - einzuhaltenes Sichtdreieck (Zone 30): 3 m / 30 m
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, und Carports

- Flächen für Natur und Landschaft**
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche zur Randeingrünung
 - Umgrenzung von Ausgleichsflächen gemäß Festsetzung durch Text
 - Baumpflanzung (vorgeschlagener Standort)

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Flurstücknummern
 - bestehende Gebäude
 - mögliche Grundstücksbebauung (Beispiel)
 - mögliche Grundstücksteilung
 - geplante Hausnummern
 - mögliche Parkfelder (Beispiel)
 - Parzellengröße
 - Grenze benachbarter Bauungspläne
 - Regenrückhaltebecken (geplant)
 - Parzellennummer
 - Höhengichtlinien
 - 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen
 - möglicher Standort für Transformatorstation

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Maximale Grundflächenzahl (GRZ): Die maximale Grundflächenzahl wird für die Nutzungsbereiche I, II, und III mit 0,30 und für den Nutzungsbereich IV mit 0,25 festgesetzt.
 - 2.2 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ): Die maximale Geschossflächenzahl wird für die Nutzungsbereiche I, II, und III mit 0,70 und für den Nutzungsbereich IV mit 0,60 festgesetzt.
 - 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Abweichend davon sind an den Grenzen zwischen Baugrundstücken Abstandsflächen von 4,00 m einzuhalten.
- Bauweise**
 - 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
 - 3.2 Von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend sind im Nutzungsbereich III Hausgruppen (Reihenhäuser) über 50 m Länge zulässig, sofern der Baukörper wenigstens alle 25 m durch Versatz untergliedert wird.
 - 3.3 Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Mehrfamilienhaus oder Doppelhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen (Garagen, Gartenhäuschen)**
 - 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garagen, Gartenhäuschen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Grundfläche von 16 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 3,00 m über OK Gelände zulässig. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist eine Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO unzulässig, ein Abstand von min. 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Im Bereich der als private Grünflächen ausgewiesenen Ortsrandeingrünung sind Nebenanlagen unzulässig.

- Höhenlage der Gebäude
 - 5.1 Die traufseitige Wandhöhe wird mit min. 3,00 m und max. 6,40 m festgesetzt. Die Wandhöhe bei den Garagen, Nebengebäuden und Erdgeschossigen Anbauten wird mit max. 3,00 m festgesetzt.
 - 5.2 Als Wandhöhe gilt das Maß ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
 - 5.3 Die maximale Firsthöhen werden festgesetzt für Satteldach, Zelt Dach, Walmdach und versetztes Puttdach mit First in der Mitte mit 9,30 m, für Puttdach mit First an der Außenkante des Gebäudes mit 7,60 m, gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.
 - 5.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß für Hauptgebäude darf max. 30 cm über den Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt der Mittelwert der vom Baukörper angeschnittenen 0,5-m - Höhenlinien gemäß Planzeichnung, bzw., falls der Baukörper zwischen zwei 0,5-m - Höhenlinien liegt und keine davon anschnidet, der Mittelwert dieser beiden Höhenlinien. Die Oberkante des Fertigfußbodens für Garagen darf max. 30 cm über dem höchsten Punkt der Straßenoberfläche an der Grundstücksgrenze liegen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und nur zur Einfügung der Häuser zulässig.
- Gestaltung der Gebäude
 - 6.1 Dachform: Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Zelt- (ZD), Pult- (PD), Flach- (FD) oder versetzte Puttdächer (vPD) zulässig. Bei rechteckigen Baukörpern muss der First entlang der Längsseite des Baukörpers verlaufen.
 - 6.2 Dacheindeckung: Zulässig sind naturfarbene (Rot-, Braun-, Grau- oder Schwarzfärbung) nicht glänzende Materialien gleicher Färbung.
 - 6.3 Fassadengestaltung: Die Verwendung von Zier- oder Ornamentputzen sowie grellfarbige Anstriche sind unzulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 7.1 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterterrassen, Kies, Pflaster mit Raseinfuge, usw.). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
 - 7.2 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein.
 - 7.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der Eingriffszone / Randeingrünung liegen. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.
- Verkehrsflächen und Sichtdreiecke
 - 8.1 In Sichtdreiecken dürfen keine Bepflanzungen oder bauliche Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.
- Einfriedigungen
 - 9.1 Einfriedigungen dürfen an allen Grundstücksgrenzen nur mit einer max. Höhe von 1,20 m (gemessen von der Straßenebene) errichtet werden. Im Bereich der Einmündung von Straßen (Sichtdreiecke) darf die Einfriedigungshöhe lediglich 0,80 m betragen.
- Ver- und Entsorgung
 - 10.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedigungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 - 10.2 Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- Grünordnung
 - 11.1 Private Grünflächen: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen und Obstbäumen bzw. mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein geeigneter Stelle mindestens ein standortheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung gemäß Planzeichnung sind mit standortheimischen Strauchgehölzen und hoch- oder halbstämmigen Obstbäumen gemäß Artenliste 10.4 (pro angefangene 100,00 m Grundstücksfläche je mindestens 1 Baum) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bei einer Neubebauung der Grundstücke bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
 - 11.2 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblaubige Gehölze und Nadelgehölze sind nicht zulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind streng geschnittene Formhecken nicht unzulässig.
 - 11.3 Für Gehölzpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt: Großkronige Laubbäume: Hochstamm 4x v., SIU 18-20 Kleinkronige Laubbäume: Hochstamm 3x v., SIU 14-16 Sträucher: verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150 Pflanzdichte bei geschlossenen gemischten Gehölzpflanzungen: 0,5 bis 0,75 Stück/m².
 - 11.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
 - Großkronige Laubbäume (1. Ordnung): Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Kleinkronige Laubbäume (2. Ordnung): Feld-Ahorn (Acer campestre), Weiß-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Zitter-Pappel (Populus tremula), Steinobst in Sorten (Prunus sp.), Apfel in Sorten (Malus sp.), Birne in Sorten (Pyrus sp.), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

- TEXTLICHE HINWEISE**
 1. Landwirtschaftliche Immissionen: Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe müssen, soweit sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
 2. Denkmalschutz: Das Baugelände liegt im Bereich eines amtlich erfassten Bodendenkmals, weshalb historische Bodenfunde nicht auszuschließen sind. Historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gemäß Art. 8 des BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
 3. Altlasten: Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 "Wimpasing II" gefasst und den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2017 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.05.2017 bis 19.06.2017 durchgeführt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2017 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis 19.06.2017 Stellung zu nehmen.
3. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 11.07.2017 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach gefertigten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 "Wimpasing II" in der Fassung vom 04.07.2017 gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.08.2017 bis 04.09.2017 stattgefunden. Die Auslegung wurde am 27.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.
5. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2017 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des Bebauungsplanes bis 04.09.2017 Stellung zu nehmen.
6. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2017 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 "Wimpasing II" in der Fassung vom 12.09.2017 gebilligt.
7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB hat unter Verkürzung der Auslegungszeit in der Zeit vom 28.09.2017 bis 13.10.2017 stattgefunden. Die Auslegung wurde am 21.09.2017 öffentlich bekannt gemacht.
8. Den von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2017 Gelegenheit gegeben, zum geänderten Entwurf bis 13.10.2017 Stellung zu nehmen.
9. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 17.10.2017 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach gefertigten Bebauungsplan Nr. 56 "Wimpasing II" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 56 "Wimpasing II" ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, **08. NOV. 2017**

 Johann Krichenbauer (Erster Bürgermeister)

Burgkirchen a.d. Alz, **10. NOV. 2017**

 Johann Krichenbauer (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D. ALZ

Bebauungsplan Nr. 56 mit Grünordnungsplan Wimpasing II

