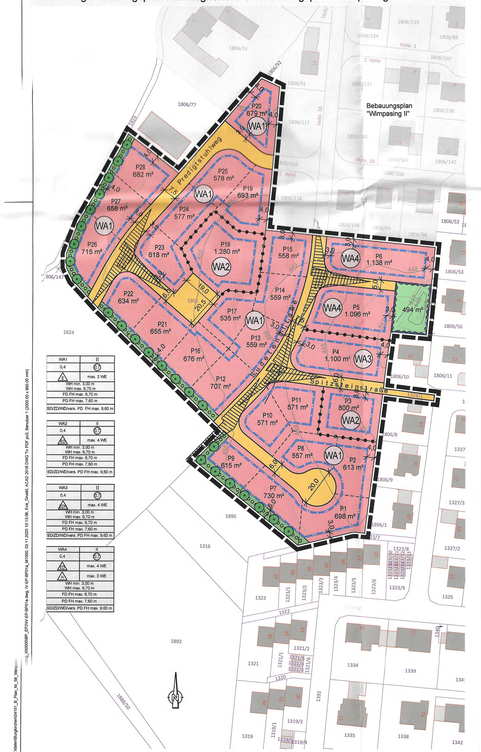
Darstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wimpasing III" M 1:1.000



Legende zum Bebauungsplan

I. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

0. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Bauweise	max.-Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
Mindestmaß der Traufseitigen Wandhöhe 3,00 m Maximale traufseitige Wandhöhe 6,70 m	
Flachdach maximale Firsthöhe 6,70 m	
Pultdach maximale Firsthöhe 7,60 m	
Satteldach/Zeltdach/Walmdach/versetztes Pultdach mit First in der Gebäudemitte maximale Firsthöhe 9,60 m	

1. Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	=	Grundflächenzahl
II	=	Geschossflächenzahl
II	=	Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse
WH min. 3,00 m	=	Mindestmaß der traufseitigen Wandhöhe 3,00 m
WH max. 6,70 m	=	Maximale traufseitige Wandhöhe 6,70 m
PD FH max. 7,60 m	=	Pultdach maximale Firsthöhe 7,60 m
SD /ZD /WDvers PD FH max. 9,60 m	=	Satteldach/ Zeltdach/ Walmdach/ versetztes Pultdach mit First in der Gebäudemitte maximale Firsthöhe 9,60 m
FD FH max. 6,70 m	=	Flachdach maximale Firsthöhe 6,70 m

3. Bauweise

o	=	offene Bauweise
E	=	nur Einzelhäuser zulässig
H	=	Hausgruppen zulässig
E/D	=	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
E/D/H	=	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
max 2 WE	=	maximal 2 Wohneinheiten

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

6. Grünflächen

Private Grünflächen

Grünfläche für die Wasserwirtschaft (Sickerbecken)

Baumpflanzung in Randeingrünung

Gehölzpflanzung zur Randeingrünung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

geplante Grundstücksgrenze

Parzellennummer

571 m² Parzellengröße

6,0 Bemaßung

einzuhaltendes Sichtdreieck (Zone 30): 3 m / 30 m

Flurkarte

bestehende Höhenschichtlinien

Bebauungsplan "Wimpasing II"

II. Textliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig und somit gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Abweichend davon sind, soweit in den zeichnerischen Festsetzungen keine anderen Abstände festgesetzt sind, mit den Wohngebäuden mind. 4,00 m Abstand zu angrenzenden Baugrundstücken sowie 3,00 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einzuhalten.

3 BAUWEISE

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten der Nutzungseinheiten ergibt sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

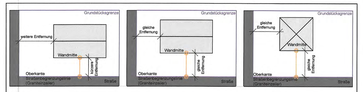
4.2 Außerhalb der Baugrenzen dürfen Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuschen) mit einer maximalen Grundfläche von 16 m² sowie Garagen und Carports mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von max. 3,00 m errichtet werden. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt die gem. Ziffer 5.1 festgesetzte Höhe. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist eine Grenzbebauung gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO unzulässig; ein Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Im Bereich der als private Grünfläche ausgewiesenen Randeingrünung sind keine baulichen Anlagen zulässig.

5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

5.1 Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe der Garagen und Wohngebäude ist der lotrechte Schnittpunkt der Oberkante der Straßenbegrenzungslinie (Oberkante Graniteinzeiler), an der das Gebäude am nächsten anliegt, mit der Mitte der dortigen Hauswand. Bei zulässigen Hausgruppen und Doppelhäusern ist der untere Bezugspunkt für jedes Einzelhaus maßgeblich.

- Ist das Haus von zwei Straßen gleich weit entfernt, ist der Bezugspunkt der Straße (Oberkante Granitzeinzeiler) als Straßenbegrenzungslinie, an dem die längere Gebäudeseite anliegt maßgebend.
- Ist das Haus quadratisch und gleich weit von den angrenzenden Straßen entfernt, ist das Höhenniveau der Straßenbegrenzungslinie (Oberkante Granitzeinzeiler) maßgebend, die länger am Grundstück anliegt.
- Bei talseitig gelegenen Grenzgaragen ist abweichend von der BayBO Art. 6 Abs. 9 Satz 1 eine mittlere Wandhöhe bis zu 3,50 m zulässig.

Skizze zur Festsetzung der zulässigen Wandhöhen, ohne Maßstab



5.2 Die natürliche und fertig gestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf Höhe ü.NN anzugeben

6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Dachform
Die Dachformen von Doppel- und Reihenhäusern sind einheitlich zu wählen.

6.2 Dacheindeckung
Zulässig sind naturfarbene (Rot-, Braun, Grau- oder Schwarztönung) nicht glänzende Materialien gleicher Färbung sowie Dachbegrünungen. Doppel- und Reihenhäuser sind farblich einheitlich auszubilden.

6.3 Solar- und Photovoltaikanlagen müssen parallel zur Dachfläche liegen.

6.4 Flachdachaufbauten sind aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

6.5 Fassadengestaltung
Die Verwendung von Zier- oder Ornamentputzen sowie greilfarbige Anstriche sind unzulässig.

7 STELLPLÄTZE, WEGE UND SONSTIGE BEFESTIGTE FLÄCHEN

7.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

7.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der Randeingrünung liegen.

7.3 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Wegedecke).

7.4 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche zu Garagen muss ein Mindestabstand von 5,00 m, zu Carports von 2,00 m, für Zu- und Abfahrten sein.

8 VERKEHRSFLÄCHEN/SICHTDREIECKE

8.1 In Sichtdreiecken dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze) entstehen. Einzelbaumpflanzungen sind mit einem Astansatz von 2,50 m zulässig.

9 EINFRIEDUNGEN

9.1 Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Straße oder des angrenzenden Bürgersteiges bzw. zum Grundstücksnachbarn das natürliche Gelände an der Grundstücksgrenze. Im Bereich von Sichtdreiecken darf die maximale Einfriedungshöhe lediglich 0,80 m betragen.

9.2 Die Ausbildung von durchgehenden Sockeln und Mauern ist nicht zulässig. Zunanlagen müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern.

9.3 Straßenseitig sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zulässig, bei denen sie auf Grund der Geländeneigung erforderlich sind. Hierbei ist eine max. Höhe der Stützmauer von 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Straße zulässig.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gem. DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

10.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Trennsystem zu sammeln und in das Sickerbecken im Osten des Baugebiets einzuleiten.

10.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss in Form von Rückhaltezisternen rückgehalten werden. Pro Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ mit einem Drosselabfluss von max. 0,8 l/s vorzusehen. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

11 GRÜNORDNUNG

Private Grünflächen

11.1 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Obstbäumen bzw. mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Die Ausbildung von Schottergärten ist unzulässig. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein standort-heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2 Randeingrünung
Die privaten Grünflächen zur Randeingrünung gemäß Planzeichnung sind mit einer mit Bäumen überstellten Heckenpflanzung zu begrünen. Die Hecke wird mind. alle 10 m mit Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung oder einem Obstgehölz überstellt (s. Pflanzschemata). Die Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen nichts entgegensteht. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu wählen. Für die Randeingrünung ist der Bauvorlage ein mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege des Landratsamtes Altötting abgestimmter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

11.3 Zeitliche Befristung bei Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bei einer Neubebauung der Grundstücke bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen. Ausfallende Gehölze sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode durchzuführen.

11.4 Pflanzverbote
Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen und Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Formhecken sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Heckenstrukturen sind freiwachsend zu erziehen. Der Erhalt ist durch sachgerechte Pflegeschnitte sicherzustellen. Kappungsschnitte sind unzulässig.

11.5 Mindestpflanzqualitäten
Für Gehölzpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Laubbäume 1. Ordnung:	Hochstamm 4xv., StU 18-20
Laubbäume 2. Ordnung:	Hochstamm 3xv., StU 14-16
Obstgehölze:	Halbstamm, 3xv., StU 14-16
Sträucher:	Verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150

11.6 Pflanzdichte
Pflanzdichte im Bereich der Randeingrünung: Abstand der Gehölze in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen bei mehreihigen Hecken 1,50 m. Pflanzung im Dreiecksverband.

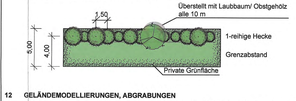
11.7 Es sind die Grenzabstände für Pflanzen gem. Art. 47 und Art. 48 AGBGB zu beachten.

11.8 Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischem Pflanzmaterial zu begrünen.

Pflanzschema zur Randeingrünung, M 1:250

Ortsrandeingrünung an der Grenze zu Verkehrsflächen/ Wirtschaftswegen

Ortsrandeingrünung an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen



12 GELÄNDEMODELLIERUNGEN, ABGRABUNGEN

12.1 Geländemodellierungen sind bis zu einer Höhe von ± 1,50 m zulässig. Maßgebende Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenlinie.

12.2 An den Grundstücksgrenzen ist an das bestehende Gelände mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 anzugleichen.

12.3 Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 m darunter angeführt werden.

12.4 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (Sickermulde) einzubauen.

III. Textliche Hinweise

1 DENKMALSCHUTZ

Historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gem- Art. 8 des BayDSchG unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe müssen, soweit sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.

3 ALTLASTEN

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Jedoch liegen Teile des Gemeindegebiets Burgkirchen a.d.Alz im Bereich einer großräumigen Belastung mit perfluorierten Chemikalien (PFOA). Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden. Bei Bodenaushub über 500 m³ ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich.

Sollten unabhängig davon während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 30.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wimpasing III“ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2020 durch Aushang an den Amtstafeln und durch Bekanntgabe auf der Homepage ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit von 18.08.2020 bis einschließlich 16.09.2020 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich hierzu zu äußern.

2. In der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2020 hat die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 “Wimpasing III“ in der Fassung vom 18.06.2020, gebilligt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 3 Nr. 1 sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 01.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.
Die Auslegung wurde am 02.07.2020, ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln und durch Bekanntgabe auf der Homepage öffentlich bekannt gemacht.

4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 3 Nr. 1 sowie § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2020, Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des Bebauungsplanes bis 10.08.2020 Stellung zu nehmen.

5. Nach dem Verfahren des § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.2020 geändert. Die erneute öffentliche Auslegung zu geänderten und ergänzten Teilen gem. §3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 09.09.2020 bis einschließlich 12.10.2020 statt. Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zu geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.09.2020 hat in der Zeit vom 10.09.2020 bis einschließlich 12.10.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

6. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 08.12.2020 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach gefertigten Bebauungsplan Nr. 58 „Wimpasing III“ in der Fassung vom 01.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.Alz, 9. Dez. 2020
Johann Krichenbauer
(Erster Bürgermeister)

7. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat den Satzungsbeschluss am 10.12.2020 durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 58 „Wimpasing III“ ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.Alz, 14. Dez. 2020
Johann Krichenbauer
(Erster Bürgermeister)

Planungsgrundlagen:
Als Planungsgrundlage wurden folgende Unterlagen verwendet:
Digitale Flurkarte (DFK) der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.
Geländeaufmaß mit Höhenschichtlinien und Höhenangaben der Coplan AG.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 58 "WIMPASING III"

GEMEINDE BURGKIRCHEN a.d.ALZ

#	Festsetzungsänderungen	KURMIS / LEHNER	25.06.2020
INDEX	ÄNDERUNG	GEPR. / GEZ.	DATUM

ENTWURF vom 01.09.2020

PLANINHALT:		GEZEICHNET:	DATUM:
Darstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		A. LEHNER	09/2020
		GEPRÜFT:	DATUM:
		P. BEITLER	09/2020

PLANNUMMER:	INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:	ANLAGE:
IV-EP-BP01	a	34151	1:1.000	

VORHABENSTRÄGER:	ENTWURFSVERFASSER:
Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Max-Planck-Platz 5 84508 Burgkirchen a.d.Alz	COPLAN AG Hofmark 39 84367 Tittmoning Tel.: +49 (8683) 700 - 0 Fax: +49 (8683) 700 - 109 eggenfelden@coplan-online.de

Burgkirchen a.Alz, 14. Dez. 2020
ORT DATUM
Johann Krichenbauer
UNTERSCHRIFT

Eggenfelden
ORT DATUM
UNTERSCHRIFT

FUNDSTELLE: V:\daten\Burgkirchen\34151\0500\BP_EP20\V-EP-BP01a.dwg — PLANGRÖSSE: 1,35 m x 0,42 m = 0,57 m2