

TEXTLICHE FESTSETZUNG

In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9, Abs. 1 BbauG und BauNVO)
 - 1.1. Art der Nutzung
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung

bei E	freistehende Gebäude	GFZ: 0,5
bei E + D	freistehende Gebäude	GFZ: 0,4
bei E + 1	Doppelhäuser	GFZ: 0,6
bei E + 1	Reihenhäuser	GFZ: 0,7

1.3. Bauweise
Für das Baugebiet ist offene Bauweise festgelegt.

1.4. Stützreilecke

Die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freistichreilecke (Stützreilecke) sind vom Jücker Gebäudebau, Begrünzung und sonstiger Sichtbehinderung in einer größeren Höhe als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.5. Stellplätze

Von den Garagen sind verfestigte Stellplätze mit mindestens 5 m Bordstein, die zur Fahrbahn hin nicht eingestuft werden dürfen.

2. Baurechtsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 2 BbauG und Art. 107 BayVerf.)

2.1. Gebäudestellung und Gebäudeführung
Die Gebäudestellung wird von der Freisichtungsanweisung. Bei den ausgesetzten Reihenhäusern sind die Garagen in die Baukörper zu integrieren. Bei den festgesetzten Doppelhäusern sind die Garagen seitlich anzusetzen. Kommen Garagen und Nebengebäude in die Hauptgebäude integriert oder seitlich angebaut werden.

2.2. Dachgestaltung
Die Garagen bei den Doppelhäusern erhalten ein flaches Dach (maximale Neigung 5°). Die Flachdächer sind mit einer waagrecht verlaufenden Blende zu versehen. Alle anderen Haupt- und Nebengebäude erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 28°. Abweichend von Art. 7, Abs. 5 BayVerf. werden Garagen und Nebengebäude auch bei einer Firsthöhe über 2,75 m an der Grundstücksgrenze zugelassen.

2.3. Fassadengestaltung
Hauptgruppen sind jeweils zeitweise in aufeinander abgestimmter Fassadengliederung auszuführen.

2.4. Kniestockhöhen

Die Kniestockhöhe bei E + D wird auf maximal 0,75 m beschränkt. Bei reinen erdgeschossigen Gebäuden, zeitgeschlossenen Gebäuden und Nebengebäuden ist kein Kniestock zulässig.

2.5. Sockelhöhe

Die erdgeschossige Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 40 cm über der Straßenoberkante liegen.

2.6. Gestaltung der un bebauten Flächen
Die Flächen zwischen der Straße und den Gebäuden ist bei bebauten Grundstücken landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

2.7. Begrünzung

Die einzeln stehenden Bäume sollen in ausreichender Wuchshöhe und in bodenständeriger Baumart gepflanzt werden.

2.8. Einfrischung

Strassenanfrittsflächen sind nur als Raschneidrasen, Holzrasen oder Rasen zulässig. Raschneidrasen ist mit bodenständigen Laubbäumen zu hinterpflanzen. Die Höhe der Einfrischung darf einseitlich höchstens 1,00 m nicht überschreiten. Am Straßenrand ist nur Raschneidrasen zulässig. Die Vorgärten der Doppelhausgruppen dürfen nicht eingetrennt werden.

2.9. Sichtbare Antennen

Die Errichtung von äußeren stählernen Rundfunk- und Fernsehantennen wird nicht gestattet.

2.10. Feuersicherheit

Sämtliche Kamine der am Waldrand vorgesehenen Gebäude sind mit wirksamen Funkenbügeln zu versehen. Die Kamine von Gebäuden, die einen Waldbestand von weniger als 100m haben, sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

- — — — — a) für die Festsetzungen
- — — — — Grenze des Geltungsbereiches
- — — — — Baugrenze
- — — — — Straßengrenzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- E Anzahl der Geschosse:
- E Erdgeschoss
- E+D Erdgeschoss mit Dachgeschoss
- GFZ Erdgeschoss mit Obergeschoss, zeitigend Geschosflächenzahl
- O offene Bauweise
- △ Doppelhäuser zulässig
- F nur Hausgruppen zulässig
- SD Flächen
- Stützreilecke Freisichtungsanweisung
- 75 Stützreilecke
- WW öffentliche Fahrbahnfläche
- FW öffentliche Gehstrecke
- GA öffentliche Verkehrsfläche
- SI Garagen
- T Stellplätze
- Trasfostation
- Düme und Strukturen:



b) für Hinweise
vorhandene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
bestehende Haupt- Nebengebäude
bestehende 20-kV-Leitung mit Sicherungszone

Die Gemeinde Burghirchen a.d.Altz erläßt aufgrund § 2, Abs. 1 und § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BbauG - Art. 107 der Bayer. Verfassung - BayVerf. und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayVO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Der mit Beschluß des Landratsamtes Altötting vom 28.08.1973, Nr. 112, genehmigte Bebauungsplan mit dem Titel "Baugebiet West" ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt:

VERFAHRENSLAUF

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BbauG vom **29.7.1990** bis **29.9.1990** in Burghirchen a.d.Altz öffentlich ausgestellt.



Burghirchen a.d.Altz, **05.03.1990**
Voderrüher
1. Bürgermeister

b) Die Gemeinde Burghirchen a.d.Altz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **06.09.1990** den Bebauungsplan gemäß § 10 BbauG als Satzung beschlossen.



Burghirchen a.d.Altz, **06.09.1990**
Voderrüher
1. Bürgermeister

c) Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom **28.08.1990** gemäß § 11 BbauG in Verbindung mit § 3 der Zuständigkeitsverordnung zum BbauG, Teil BbauG 432) in der Fassung der Bekanntmachung vom **04.07.1979** (SGBI. S. 432) genehmigt.



Altötting, **08.10.1990**
Kraut
70

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom **01.08.1990** im Rathaus der Gemeinde Burghirchen a.d.Altz gemäß § 12, Satz 1 BbauG öffentlich ausgestellt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind gemäß § 12, Abs. 1 BbauG öffentlich durch ... **Freigelegt von dem Gemeindevorstand** bekannt gemacht worden.



Burghirchen a.d.Altz, **06.08.1990**
Voderrüher
1. Bürgermeister



Baugebiet West **Kastanienweg** **Gendorf**

M 1:10000

Gemeindebauamt Burghirchen a.d.Altz
Bau den 24.07.1979
ergänzt am 03.12.1979

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzweck