

Bebauungsplan Nr. 9

„Oberes Ortszentrum zwischen
Rupertusstraße und Alzkanal“

1. Änderung

„Nebenanlagen und Garagen“



Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz

06.02.2018

Satzung **über die 1. Änderung** **des Bebauungsplanes Nr. 9** **„Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und** **Alzkanal“, „Nebenanlagen und Garagen“**

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz am 12. Dezember 2017 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und Alzkanal“, „Nebenanlagen und Garagen“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes gilt für das gesamte Plangebiet.

§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Ziffer 1. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird gestrichen.

Der 2. Absatz der Ziffer 1.5 Stellplätze und Garagen erhält folgende Fassung:
Garagen sind unter Einhaltung eines Stauraumes von mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (ausgenommen hiervon Tiefgaragen) zu errichten.

§ 2 – Hinweise

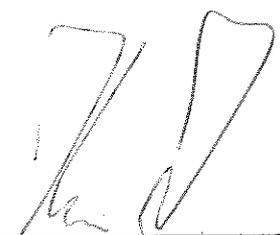
Bodenaushub/PFOA-Belastung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Belastung mit Perfluorierten Tensiden, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Bei einem Bodenaushub über 500 m³ ist vorab eine Untersuchung der Belastung sowie eine Abfallbewertung mit Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept erforderlich.

Burgkirchen a.d. Alz, 06.02.2018



Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

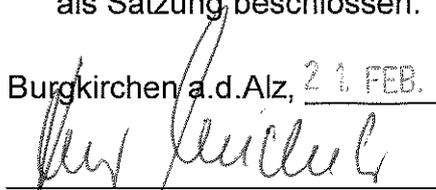


Klaus Huber
Bauverwaltung

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 12. Dezember 2017 die 1. Änderung des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und Alzkanal“, „Nebenanlagen und Garagen“ beschlossen und den Entwurf der Änderungssatzung gebilligt. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB mit Schreiben vom 14. Dezember 2017 Gelegenheit gegeben, zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung bis 22. Januar 2018 Stellung zu nehmen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 21. Dezember 2017 bis 22. Januar 2018 durchgeführt.
Die Auslegung ist am 14. Dezember 2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20. Februar 2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und Alzkanal“, „Nebenanlagen und Garagen“ als Satzung beschlossen.

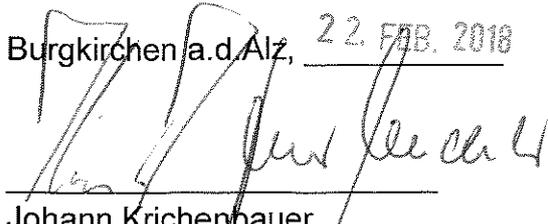
Burgkirchen a.d.Alz, 21. FEB. 2018


Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



5. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und Alzkanal“, „Nebenanlagen und Garagen“ am 22. FEB. 2018 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, 22. FEB. 2018


Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting

**Bebauungsplan Nr. 9, „Oberes Ortszentrum zwischen
Rupertusstraße und Alzkanal“,
1. Änderung „Nebenanlagen und Garagen“**

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Damit dürfen Neubauten und Ersatzbauten von Garagen und Nebengebäuden nur in denen an sich für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehenen überbaubaren Flächen errichtet werden. Da die noch überbaubaren Flächen des Plangebietes weiterhin für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zur Verfügung stehen sollen, werden unter Berücksichtigung des Gedankens einer sinnvollen Nachverdichtung im Zentrumsbereich Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht mehr generell ausgeschlossen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für diese Bebauungsplanänderung muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht geändert wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung entspricht den Zielen der Raumordnung nach einer maßvollen Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche.

Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht notwendig. Nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet oder benachbarte Grundstücke sind nicht zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung soll der der Bau von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Bereiche nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5. Erschließung

Die Erschließung ist durch die Anliegerstraßen gesichert.
Die Erschließungssituation wird durch die Bauleitplanung nicht berührt.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 9, „Oberes Ortszentrum zwischen Rupertusstraße und Alzkanal“ gelten auch für diese Änderung.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

7. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON – Energie Deutschland GmbH, die Versorgung von Wärme wird über das Fernwärmenetz der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz gewährleistet,

Die Versorgung mit Wasser und Abwasser erfolgt über das Leitungssystem der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.

8. Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden; von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht enthalten.

9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche:	2,6 ha
- überbaubare Fläche (größtenteils bereits überbaut):	5.615 m ²
- Straßen- und Wegeflächen:	9.690 m ²
- Grünflächen:	3.721 m ²
- Hausgärten u. sonstige private Flächen der Baugrundstücke	7.595 m ²
- <u>Bebaubarkeit:</u>	

Das Plangebiet ist mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut, die 2 noch freien Parzellen sind entsprechend bebaubar.

Burgkirchen a.d.Alz, 09. FEB. 2018



Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

i.A. 

Klaus Huber
Bauverwaltung