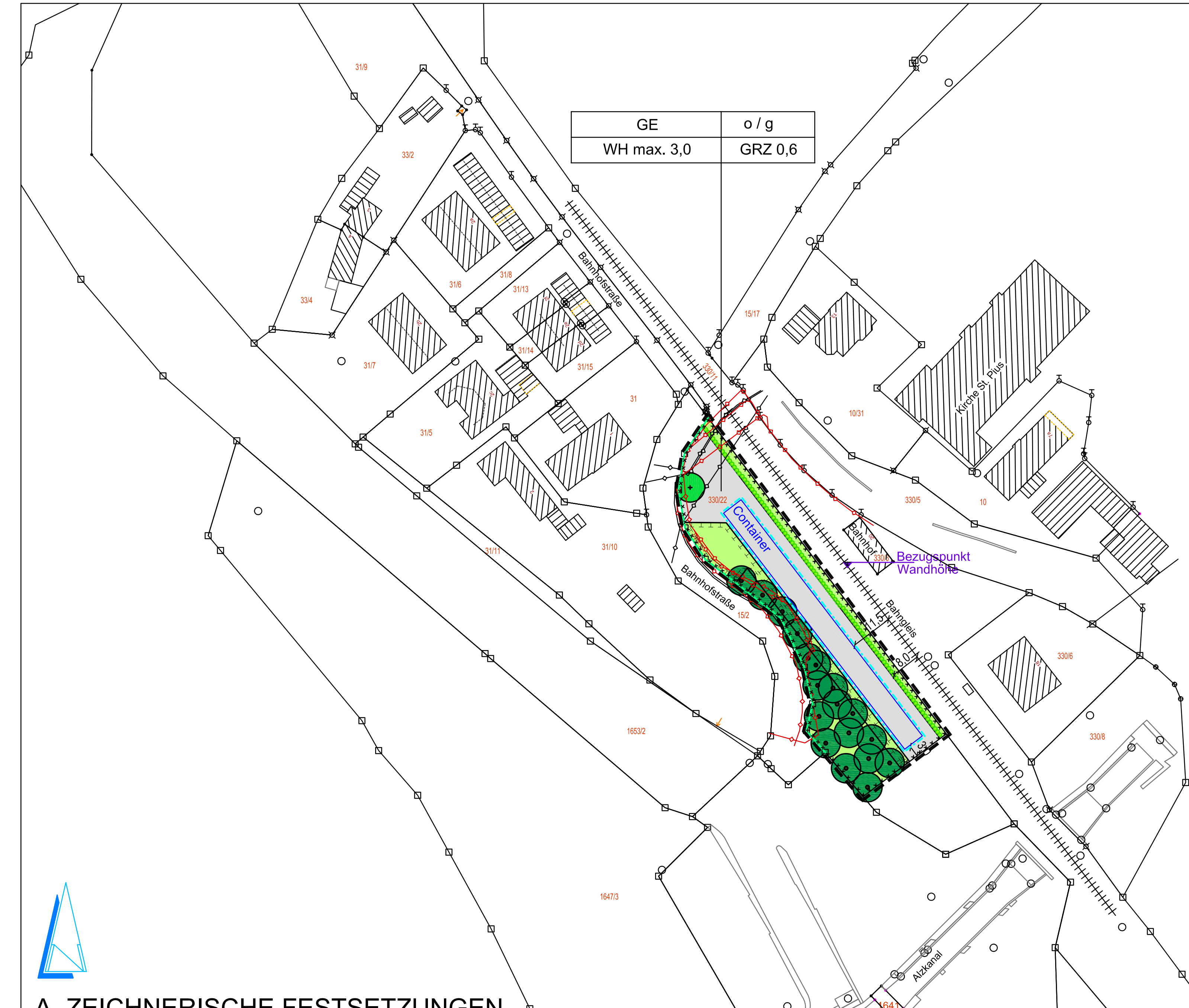


A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

GE	1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6	2.1. Grundflächenzahl, maximal zulässig 0,6
WH max. 3,0	2.2. Wandhöhe, maximal zulässig, 3,0 m, gemessen von OK Gelände

3.0. Bauweise

o / g	3.1. offene oder geschlossene Bauweise

4.0. Überbaubare Grundstücksflächen

-·-·-	4.1. Baugrenze

5.0. Verkehrsflächen

▭	5.1. private Verkehrsflächen und Stellplätze Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
—	5.2. Straßenbegrenzungslinie

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

●●●	6.1. zu erhaltender Baumbestand
●	6.2. Pflanzgebot Baum folgender Art, Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm Acer pseudoplatanus - Bergahorn
∘∘∘∘∘	6.3. Pflanzgebot Buchenhecke, Wuchshöhe 2 m
▭	6.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Vorbereitung zur Ansiedlung von Echsen, Reptilien usw. entsprechend Merkblatt im Anhang zur Begründung
🟩	6.5. private Grünfläche

7.0. Sonstige Planzeichen

▭	7.1. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (PFOA) belastete Fläche
▭	7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. FÜR DIE HINWEISE

—□—	1.1. bestehende Grundstücksgrenze (Quelle: DFK)
330/22	2.0. Flurnummer, z.B. 330/22
3,0	3.0. Vermaßung, Angaben in m, z.B. 3,0 m
—◇—	4.1. Telekommunikationslinien unterirdisch (Lage unverbindlich) 4.2. elektrische Versorgungsleitung unterirdisch (Lage unverbindlich)
Container	5.0. Container

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Abstandsflächen

1.1. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.0. Stellplätze

2.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.0. Einfriedungen

3.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendraht- oder Stabgitterzäune in einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

4.0. Behälter für Abfallbeseitigung

4.1. Sammelmüllbehälter sind in Containern unterzubringen.
Freistehende Sammelmüllbehälter sind unzulässig.

5.0. Grünordnung

5.1. Pflanzhinweise
a. Bäume und Heckenpflanzen, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Stück-, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
b. Die im Plan dargestellten Bäume und Heckenpflanzen sind auf Dauer zu erhalten.
c. Bei der Pflanzung sind Leitungstrassen zu berücksichtigen, die vor der Pflanzung einzuholen sind. Die entsprechenden Anweisungen und Merkblätter der jeweiligen Versorgungsträger sind zu beachten.

6.0. Werbeanlagen

6.1. Leuchtende oder blinkende Werbeanlagen, Skybeamer und beleuchtete Werbeanlagen sowie grell leuchtende und grell farbige Werbeanlagen sind unzulässig.
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.
Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und an der Grundstückszufahrt angebracht werden. Die Größe beträgt für das gesamte Gewerbegebiet maximal zweimal 4 m Länge und 1,2 m Höhe. Sie dürfen die Wandhöhen nicht überschreiten. Werbepylone, Fahnenmasten und Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Fremdwerbungen sind unzulässig.

7.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Die Bebauung hat ausschließlich mittels Containern zur Lagerhölzern oder ähnlichen Lagern zu erfolgen. Eine Versiegelung des Bodens unter den Containern darf nicht erfolgen.

7.2. Bei einer Bebauung (Container) sind Grau- oder Beigetöne zu verwenden.

8.0. Immissionsschutz

8.1. Bei Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Baugenehmigungsverfahren immer unter Beteiligung der zuständigen Immissionsschutzbehörde durchzuführen. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erbringen. Hierbei ist die Vorbelastung aus umliegenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Der Gutachter soll sich vorab zur Abstimmung mit der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde in Verbindung setzen.

9.0. Versickerung von Niederschlagswasser

9.1. Niederschlagswasser darf nicht in Gleisnähe versickert werden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

2. Eisenbahnbetrieb
Auf die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder) wird hingewiesen.
Erforderlichenfalls sind von Seiten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3. Altlasten
Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Lagerfläche der Bahn. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass dort kein Altlastverdacht besteht. Die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altötting kann jedoch nicht ausschließen, dass auf dem Grundstück Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die ihr lediglich noch nicht bekannt geworden sind. Sollten während der Bauarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA).
Die räumliche Verteilung und Menge von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Festsetzung des Belastungsgebietes erfolgte dabei Anhand des Stufe 1-Wertes (0,1 µg/l) welcher in den "Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (2017) definiert wurde. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Detailuntersuchung und der nachfolgenden Untersuchungen des Bodens auf PFOA ist davon auszugehen, dass die gegenständlich betroffenen Böden den Stufe 1-Wert von 0,1 µg/l überschreiten.

Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die "Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (Juli 2022).
Entsprechend der Bagatellregelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 cbm und örtlicher Verwendung des Aushubes (A-Horizont auf eigenem Grundstück, B-Horizont innerhalb des Gemeindegebietes) im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.
Bei Bodenaushub über 500 cbm ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist.
Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs- / Verwertungs- / Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

4. Oberflächengewässer
Das Plangebiet und der bebaubare Bereich desselben befindet sich innerhalb des 60 m-Bereiches des Halsbaches (Gewässer 3. Ordnung). Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Anlagen im Plangebiet eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.

5. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6. Grundwasser
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

7. Telekommunikationslinien
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.
Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, sind die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit der Telekom (E-Mail PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

8. Telekommunikationsanlagen
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Vor der Durchführung konkreter Bauvorhaben sind Spartenpläne einzuholen.

9. Tonnagebegrenzung der Erschließungsstraße
Das Plangebiet wird durch die Bahnhofstraße erschlossen. Diese und die Brücke über den Halsbach weisen eine Tonnagebegrenzung von 18 to auf. Größere Lasten sind nicht zulässig. Die Lasteinhaltung ist im Vorfeld durch Planung geeigneter Fahrzeuge und Beladung sicherzustellen.
Sollte im Einzelfall eine Überschreitung der Tonnagebegrenzung der Brücke unumgänglich sein, ist dies bei der Gemeindeverwaltung und bei der Alzwerke GmbH anzuzeigen.
Es muss eine statische Einzelfallprüfung anhand der vom Anfrager zu übermittelnden Fahrzeugdaten (z.B. Achslast, Achsabstand) und Beladung vorgenommen werden.
Grundlage ist die DIN 1076 in ihrer jeweils gültigen Fassung oder Nachfolgenormen bei evtl. Ablösung der Norm. Soweit anhand der Berechnung keine Freigabe erteilt werden kann, wird die Überfahrt verweigert. Ein Entschädigungsanspruch besteht nicht.
Vor und nach dem Befahren wird eine Beweissicherung durch ein unabhängiges Ingenieurbüro am Bauwerk vorgenommen.
Seitens der Alzwerke werden keine Kosten übernommen. Vom Anfrager ist ein Rechnungsempfänger für entstandene Aufwendungen zu nennen.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (externe Ausgleichsfläche)

Zeichenerklärung:

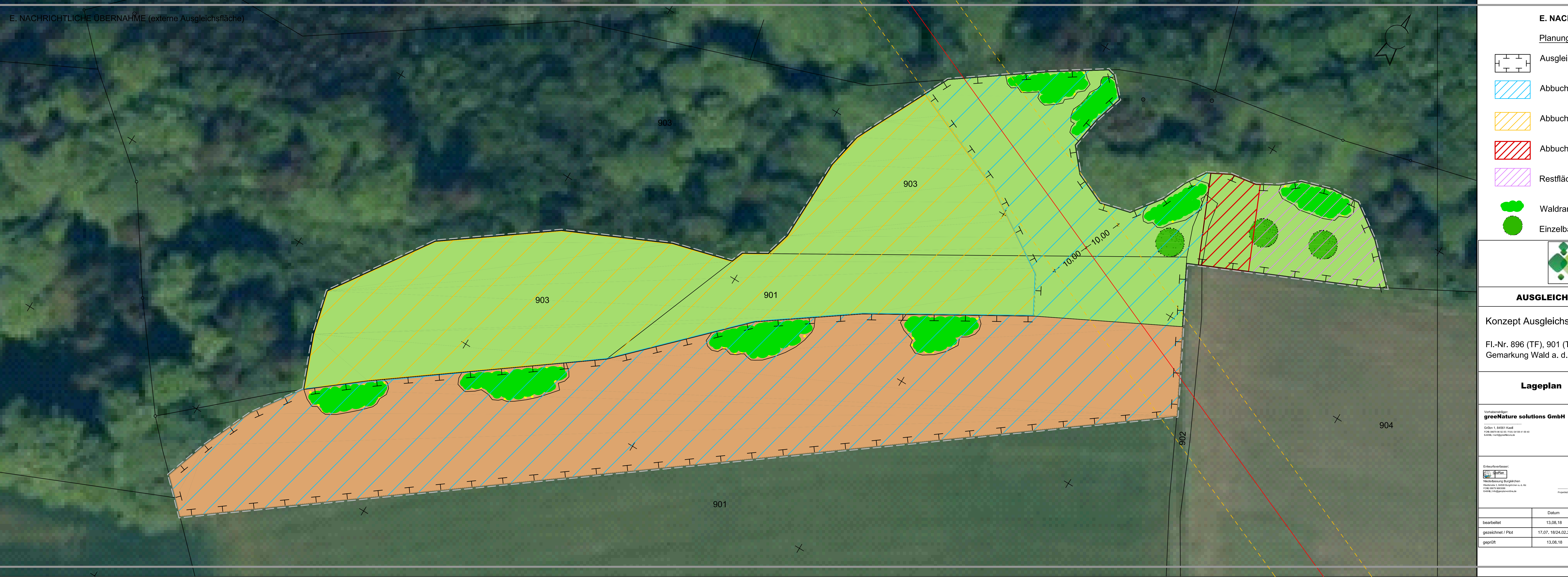
⬚	Geltungsbereich

Bestand:

🟧	Intensiv bewirtschaftete Äcker A11
🟩	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211
—	20 kV-Leitung mit Schutzzonenbereich (nachrichtlich übernommen)
- - -	10,00 m Schutzzone der Freileitung

Hinweis

Schutzzonenbereiche der Freileitungen
Jegliche Bau- und Bepflanzungsvorhaben innerhalb der Schutzzonenbereiche der Freileitungen sind rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.



E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (externe Ausgleichsfläche)

Planung:

⬚	Ausgleichsfläche
▨	Abbuchung 1: 10.000 qm
▨	Abbuchung 2: 5.916 qm
▨	Abbuchung 3: 300 qm (Geier, BV Bahnhofstr. 5, 84508 Burgkirchen)
▨	Restfläche: 707 qm
●	Waldrandgestaltung
●	Einzelbaumpflanzung

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN		Lagesystem: DHDN 90 (GK-Koord.) Höhensystem: DHHN 12 (NN-Höhen)
Konzept Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 896 (TF), 901 (TF), 903 (TF) Gemarkung Wald a. d. Alz, Gemeinde Garching a. d. Alz		Anlage: **2** Blatt-Nr.:
Lageplan		Masstab: **1:500**

Vorhabensträger:
greeNature solutions GmbH
Gröbn 1, 84561 Kastl
FON: 08679 96 92 05 / FAX: 04108 41 69 40
E-MAIL: martl@greeNature.de

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Niederlassung Burgkirchen
Riedlstraße 3, 84508 Burgkirchen a. d. Alz
FON: 08679 9663088
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projektleitung: Martin Ribesmeier

	Datum	Name	Projekt	GreeNature_Ausgleichsflächen-Geisberg
bearbeitet	13.08.18	Ammer	Planname	1_LP-500-1-Ausgleich-1_i4-1.PLT
gezeichnet / Plot	17.07. 18/24.02.22	Ammer / RS	Blattname	BL-500
geprüft	13.08.18	Ribesmeier	intern	

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Gewerbegebiet am Bahnhof" gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2020 durch Aushang an den Amtstafeln und Veröffentlichung auf der Homepage ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit 30.07.2020 bis 31.08.2020 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.07.2020 durch Aushang an den Amtstafeln und Veröffentlichung auf der Homepage ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2020 Gelegenheit gegeben, sich bis 31.08.2020 über die Ziele und Zwecke sowie die Auswirkung der bestehenden Planung zu äußern.

4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung der Gemeinderates am 10.05.2022 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach gefertigten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 "Gewerbegebiet am Bahnhof" in der Fassung vom 03.05.2022 gebilligt.

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.06.2022 bis 11.07.2022 stattgefunden.
Die Auslegung wurde am 02.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

6. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2022 Gelegenheit gegeben, zu den Zielen und Zwecken der Planung bis 11.07.2022 Stellung zu nehmen.

7. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung des Gemeinderates am 13.12.2022 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 "Gewerbegebiet am Bahnhof" in der Fassung vom 06.12.2022 gebilligt.

8. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Änderungsentwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB hat unter Verkürzung der Auslegungszeit in der Zeit vom 02.01.2023 bis 16.01.2023 stattgefunden.
Die Auslegung wurde am 22.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

9. Den von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2022 Gelegenheit gegeben, zum Änderungsentwurf des Bebauungsplanes bis 16.01.2023 Stellung zu nehmen.

10. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in der Sitzung der Gemeinderates am 14.02.2023 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hiernach gefertigten Bebauungsplan Nr. 61 "Gewerbegebiet am Bahnhof" in der Fassung vom 07.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, __________

____
Johann Krichenbauer
(Erster Bürgermeister)

11. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat den Satzungsbeschluss am ___________ durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 61 "Gewerbegebiet am Bahnhof" ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d.Alz, __________

____
Johann Krichenbauer
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ
LANDKREIS ALTÖTTING

BEBAUUNGSPLAN NR. 61
"Gewerbegebiet am Bahnhof"

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 26.03.2020
Vorentwurf: 24.04.2020
Vorentwurf: 12.06.2020
Entwurf: 03.05.2022
Entwurf: 06.12.2022
Entwurf: 07.02.2023

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de