



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- Zwei Vollgeschosse zwingend
- Baugrenze
- Firstrichtung zwingend
- Firstrichtung nicht zwingend; die im Plan eingetragene Firstrichtung kann um 90 Grad gedreht werden.
- Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg, privat
- Private Freiflächen mit Einfriedungsverbot

Zeichenerklärung für Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorhandene, aufzulösende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z. B. 1738
- Hausnummer, z. B. 5
- Vorgeschlagene Gebäude
- Zu erhaltende Bäume (Vorschlag)
- Vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen (Laubbäume, standortfremd)
- Maßangabe in Metern, z. B. 5,50 m
- Abzutragende Gebäudeteile
- Bestehende Gasversorgungsleitung

Textliche Festsetzungen

- WA**
ZWO
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BaunVO mit höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude
- GRZ**
max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
- Wandhöhe**
Wohngebäude: 5,60-6,10 m;
Garagen und Nebengebäude: max. 3,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberfläche der angrenzenden Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- Baukörper**
Die Gebäudegrundrißform der Hauptbaukörper muß so gewählt werden, daß das Verhältnis von Länge zu Breite mind. 5:4 beträgt. Der First muß über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.
- Höhenlage**
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 30 cm über der Straßenoberkante liegen.
- Dachform**
Satteldach; Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.
- Dachneigung**
Hauptbaukörper: 22° - 30°; Garagen und Nebengebäude bis zu 50 flächen als die Dachneigung des zugehörigen Hauptbaukörpers.
- Grenzsanbau**
Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- Nebenanlagen**
Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12 qm und mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m über OK Gelände zulässig.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung kann für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen bei Doppelhäusern aus-bayerischer Bauordnung (BayBO) entfallen.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 10 "Holzen I" weiter.

Die Gemeinde Burghirchen a. d. Alz erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BaunVO), dem Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verfahrensablauf:

1. Der Gemeinderat Burghirchen a. d. Alz hat in der Sitzung vom 20.01.1998 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 21.04.1998 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.05.1998 bis 05.06.1998 öffentlich ausgestellt.
3. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.06.1998 wurde der geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.1998 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Burghirchen a. d. Alz, den 24.06.1998

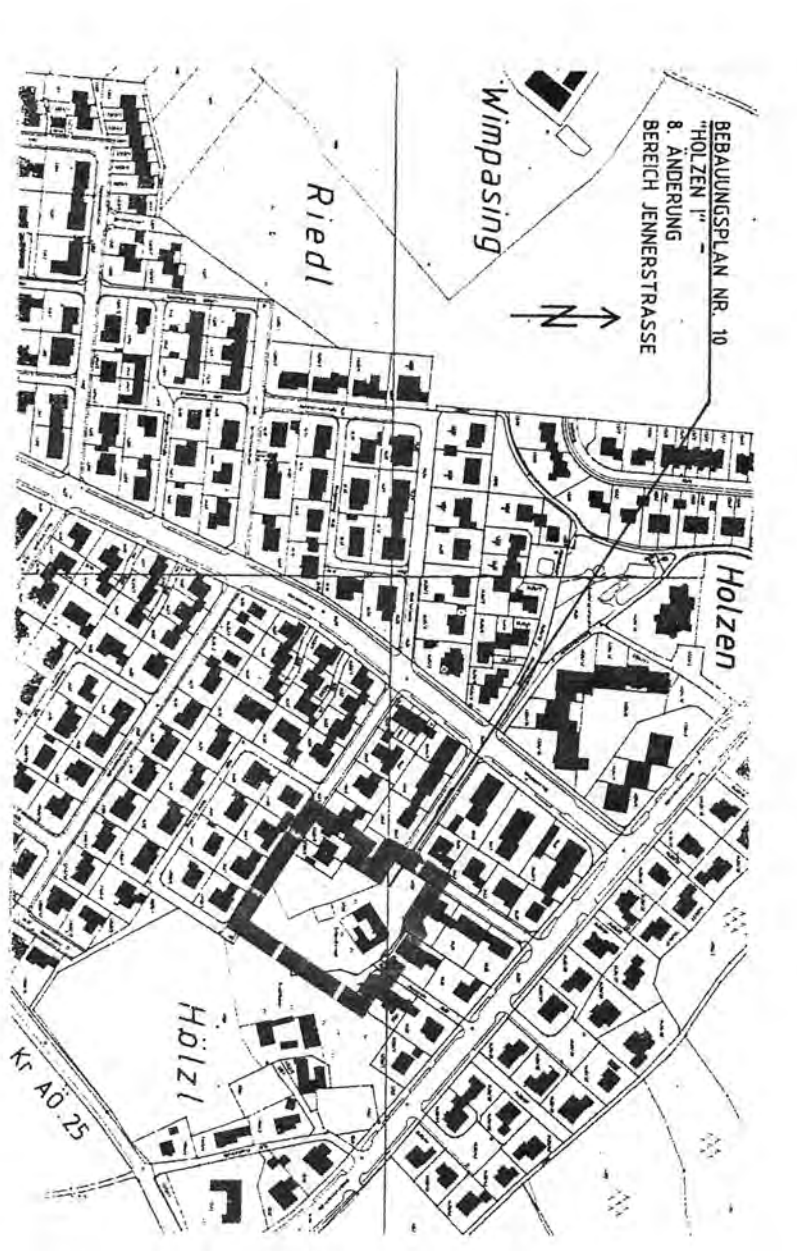
Josef Röpp
1. Bürgermeister



4. Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde am 09.07.1998 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

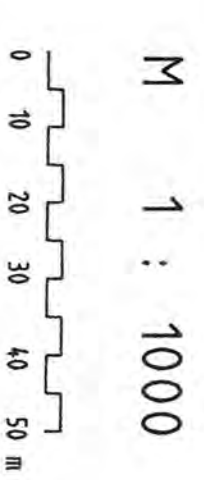
Burghirchen a. d. Alz, den 09.07.1998

Rudolf Weiß
2. Bürgermeister



**GEMEINDE BURGHIRCHEN A. D. ALZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HOLZEN I"**

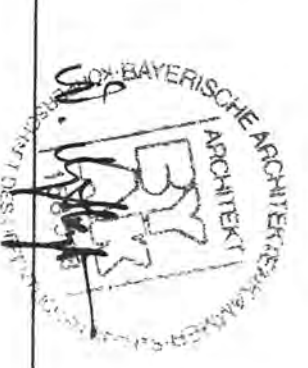
8. Änderung "Bereich Jennerstraße"



M 1 : 1000

MISSBERGER & WIESBAUER ARCHITEKTEN
HOCHBAU STÄDTEBAU INNENAUSBAU
MOZARTSTR. 19 84508 BURGHIRCHEN

BURGHIRCHEN, DEN 21.04.1998



Begründung für den Bebauungsplan Nr. 10 "Holzen I"
8. Änderung "Bereich Jennerstraße"

Burgkirchen
EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 001 - Planzentrale -

Das Änderungsgebiet umfaßt die Flur-Nrn. 1738/T, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1431, 1432/T, 1433/T und 1750/T - Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz

1. Anlaß, Planungsziel

Der Gemeinderat Burgkirchen a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 20.01.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 "Holzen I" zu ändern und um Teilflächen der Flur-Nrn. 1738/T und 1750/T zu erweitern.
Anlaß zur Änderung ist die große Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime sowie die Möglichkeit, das auf Flur-Nr. 1738 unter Denkmalschutz stehende Gebäude abzutragen und anderorts wieder aufzubauen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestand

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3. Erschließung, Straßengestaltung

Zur Erschließung des Plangebietes wird die Jennerstraße ein kurzes Stück in südlicher Richtung verlängert und mündet in eine Hofsituation mit Wendehammer ein.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Gesamtareals führen vom Wendehammer Fußwege zur Kehlsteinstraße in westlicher und zur Roßfeldstraße in südlicher Richtung.

Von der Jennerstraße führt ein Stich in östlicher Richtung zur Erschließung der Hofstelle auf Flur-Nr. 1750.

4. Bebauung

Zentrales Element der vorgesehenen Bebauung ist die Anlage einer Hofsituation, die durch jeweils mit Garagenbauten verbundenen zweigeschossigen Wohngebäuden ausgeformt wird.

Durch die Beschränkung auf eine übersichtliche Anzahl von Festsetzungen soll einerseits eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden, andererseits die persönlichen Bedürfnisse und Gestaltungsfreiheiten des einzelnen Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers erhalten bleiben.

5. Versorgung

Im Geltungsbereich kann die Versorgung jederzeit erstellt werden.
Unternehmensträger sind

für Wasserversorgung und
zentrale Abwasserbeseitigung:
für Stromversorgung:
für Erdgas:
für Telefon und Kabelfernsehen:

Gemeindewerke Burgkirchen a.d.Alz
Energieversorgung Ostbayern AG
Erdgas Südbayern
TELEKOM, Deutsche Post AG

Durch das Baugebiet verlaufen eine Erdgasleitung sowie eine unterirdische Stromversorgungsleitung, von denen v.a. letztere zur Bebauung des Grundstückes verlegt werden muß. Die Lage der Erdgasleitung ist im Planteil als Hinweis gekennzeichnet.

6. Freiflächengestaltung / Grünflächen

Die Hofsituation dient nicht nur als Verkehrsfläche, sondern stellt als multifunktionale Fläche ein Freizeitangebot für die Bewohner dar (Kommunikationsort).

Der Hof wird mit zwei großkronigen Laubbäumen vorgeschlagen, die Fußwege erhalten Begleitbäume. Im östlichen Randbereich des Baugebietes sollten als Ergänzung zur anschließenden Obstbaumwiese einige Obstbäume gepflanzt werden.

Weitere Festsetzungen oder Hinweise zur Grünordnung erfolgen wegen der geringen Akzeptanz in Bebauungsplänen nicht. Vielmehr sollten die Bewerber auf die Beratungsmöglichkeiten seitens der Gemeinde und des Landratsamtes hingewiesen werden.

7. Statistik, Kosten, Verwirklichung

Bruttobauland	ca. 0,66 ha
Nettobauland	ca. 0,59 ha
Straßenflächen (öffentlich)	ca. 0,07 ha
Wohneinheiten (WE)	13 - 20 WE
Einwohner (EW)	ca. 45 EW

Die aufzubringenden Erschließungskosten werden auf ca. 200.000,00 DM geschätzt. Der Verwirklichungszeitraum wird mit 5 Jahren angenommen. Aufgrund ihrer Finanzlage kann die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz die oben angeführten Kosten aufbringen. Auf die Kostenbeteiligung der Anlieger gemäß den gemeindlichen Satzungen wird hingewiesen.

8. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Burgkirchen a.d.Alz, den 21.04.1998



Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Josef Rapp, 1. Bürgermeister

