

Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis Altötting
Az. 6102-2/1

Burgkirchen a.d. Alz, 12. März 2019

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ – „südlich der Mühlbachstraße“

Aufgrund von §§ 1 Abs. 3, 13 und 13a 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 18.09.2018 beschlossen, die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 29/2 und 29/6 der Gemarkung Guffham sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 772, 772/2, 772/3 und 772/4 der Gemarkung Neukirchen a.d. Alz.

§ 2 – Inhalt der Bebauungsplanänderung

Bebaubare Flächen
Die bebaubaren Flächen werden gemäß Planzeichnung bzw. zeichnerischen Festsetzungen geändert.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Grenzgaragen dürfen nach Maßgabe des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO errichtet werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen
auf Dächern sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 Zentimetern, gemessen von der Oberkante der Dachfläche bis zur Oberkante der Solaranlage, herzustellen.

Grünordnerische Festsetzungen
Die im Plangebiet vorhandenen kartierten Bäume und Gehölzpflanzungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Falls eine Rodung notwendig wird, sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Insgesamt sind auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche an geeigneter Stelle mindestens ein standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die nicht überbauten und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortheimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen.

Für Gehölzpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Großkronige Laubbäume: Hochstamm 4x v., STU 18-20
Kleinkronige Laubbäume: Hochstamm 3x v., STU 14-16
Sträucher: Verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100 – 150

Artenliste für Gehölzpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
Großkronige Laubbäume (1. Ordnung):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Kleinkronige Laubbäume (2. Ordnung):
Feldahorn (Acer campestre)
Weißbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Steinobst in Sorten (Prunus sp.)
Apfel in Sorten (Malus sp.)
Birne in Sorten (Pyrus sp.)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Empfohlene Artenliste für Strauchpflanzungen
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Wiesenrose (Prunus carolina)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Ohrweide (Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Purpurweide (Salix purpurea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Die Pflanzmaßnahmen sind bei einer Neubebauung der Grundstücke bis spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit auszuführen.

Sorten mit Säulen- und Pyramidenformen sind nicht zulässig.
Am Ortsrand sind streng geschnittene Formhecken nicht zulässig.

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes
Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und der vorangegangenen Änderungen gelten, soweit sie durch diese Satzung nicht anders festgesetzt wurden, auch im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

§ 3 Hinweise

Hochwassergefahrenfläche
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ-extrem. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Grundwasser
Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen. Aufgrund möglicher hoher Grundwasserstände wird eine Dichtigkeitsprüfung der Hausanschlüsse und event. betroffener baulicher Anlagen und Gebäudeteile empfohlen.

Regenwassernutzung
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom
Entlang der Mühlbachstraße befinden sich Kabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom. Netzanschlüsse und Grabungsarbeiten in diesem Bereich sind mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen; die Schutzzonenbereiche der Trassenachsen zu beachten.

Burgkirchen a.d. Alz, 20. März 2019

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 16. Oktober 2018 die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „südlich der Mühlbachstraße“, beschlossen und den Entwurf der Änderungssatzung gebilligt. Die Änderung wird beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
2. Der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung und Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, in der Zeit von 2. November 2018 bis 3. Dezember 2018 zum Entwurf der Änderungssatzung Stellung zu nehmen. Die Auslegung ist am 25. Oktober 2018 gemäß § 13a Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit von 2. November 2018 bis 3. Dezember 2018 durchgeführt.

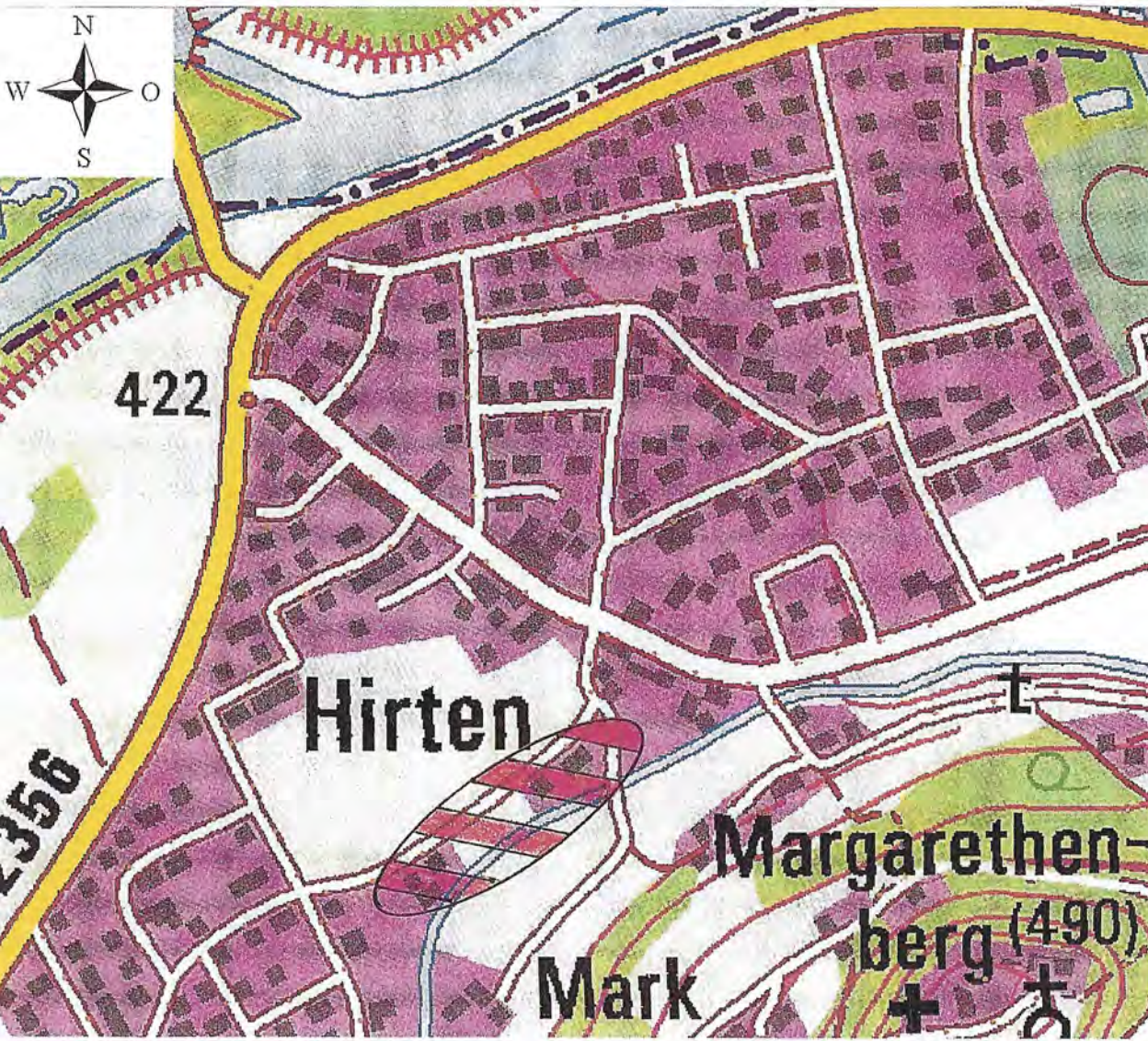
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat am 22. Januar 2019 die Abwägungsbeschlüsse über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen gefasst und den hierzu gefertigten Entwurf der 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „südlich der Mühlbachstraße“, in der Fassung vom 15. Januar 2019 gebilligt.
5. Der Öffentlichkeit wurde unter angemessener Verkürzung der Auslegungszeit wiederum nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, in der Zeit von 5. Februar 2019 bis 15. Februar 2019 zum geänderten Entwurf der Änderungssatzung Stellung zu nehmen. Die Auslegung ist am 29. Januar 2019 gemäß § 13a Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.
6. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit von 5. Februar 2019 bis 21. Februar 2019 durchgeführt.
7. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. März 2019 die Abwägungsbeschlüsse über die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen gefasst und die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hirten“, „südlich der Mühlbachstraße“, in der Fassung vom 12. März 2019 als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d. Alz, 20. März 2019

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

Burgkirchen a.d. Alz, 21. März 2019

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 17 "Hirten"

29. Änderung

"südlich der Mühlbachstraße"

M. 1:1000

Bauamt Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz
Entwurf: 12. März 2019

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 17 „Hirten“, 29. Änderung „südlich der Mühlbachstraße“,

Begründung:

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

ist der hohe Wohnraumbedarf in der Region und der Umstand, dass Bauland im Bereich Hirten nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung steht.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Hirten der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 29/2 und 29/6 der Gemarkung Guffilham sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 772, 772/2, 772/3 und 772/4 der Gemarkung Neukirchen a.d.Alz. Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 6.913 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Süden vom Mühlbach
- im Osten Privatstraße Zufahrtsweg nach Au/Aubinderweg 1
- im Norden von der Mühlbachstraße und
- im Westen vom Wohnbaugrundstück an der Mühlbachstr. 17 (Fl.-Nr. 787/2 der Gemarkung Neukirchen a.d.Alz)

umgrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Die Überplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist zulässig, weil von der Änderungsplanung Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt sind und die zulässige überbaubare Grundfläche der Änderungsplanung 20.000 m² nicht übersteigt.

Zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung sind nicht notwendig, da die Planung der Erschließungsstraße (Mühlbachstraße) nicht geändert werden muss und die vorhandenen Erschließungsstraßen im Anschluss an das Plangebiet (Ablestraße und Pilgramstraße) der bisherigen Planung entsprechen.

Durch die Änderungsplanung und die dort enthaltenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplan ist entlang der Mühlbachstraße eine durchgehende Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorgesehen. Da Bauraum im Bereich des Ortsteiles Hirten knapp ist, sollen die bebaubaren Bereiche im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung erweitert werden.

5. Erschließung

Die Parzellen werden über die jeweiligen Anliegerstraßen erschlossen.

6. Grünordnung

Die Bestandsbepflanzung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes als zu erhaltende Bäume und Gehölzpflanzungen und bei notwendiger Rodung neu durchzuführende Bepflanzung aufgenommen. Ebenso wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke zu begrünen sind. Des Weiteren werden die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und die Art der Bepflanzung gemäß Pflanzliste festgesetzt und es werden Pflanzempfehlungen für Strauchpflanzungen gegeben.

7. Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON – Energie Deutschland GmbH, Die Versorgung mit Wasser und die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungssystem der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.


8. Umweltbericht

Auf Grund der vorgesehenen Flächengrößen ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

9. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche: **6.913 m²**
- Bauflächen: **ca. 2.685 m²**
- Straßen- und Wegeflächen: **ca. 94 m²**
- Grünflächen: Grünanlagen der Baugrundstücke
- Bebauung/Bebaubarkeit:
vorhandene Wohnbebauung mit 4 Einzelhäusern
mögliche Wohnbebauung mit 4 Einzelhäusern in offener Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus.


Burgkirchen a.d.Alz, 21.03.2019



Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister



i.A.



Ilja Schäfer
Bauverwaltung