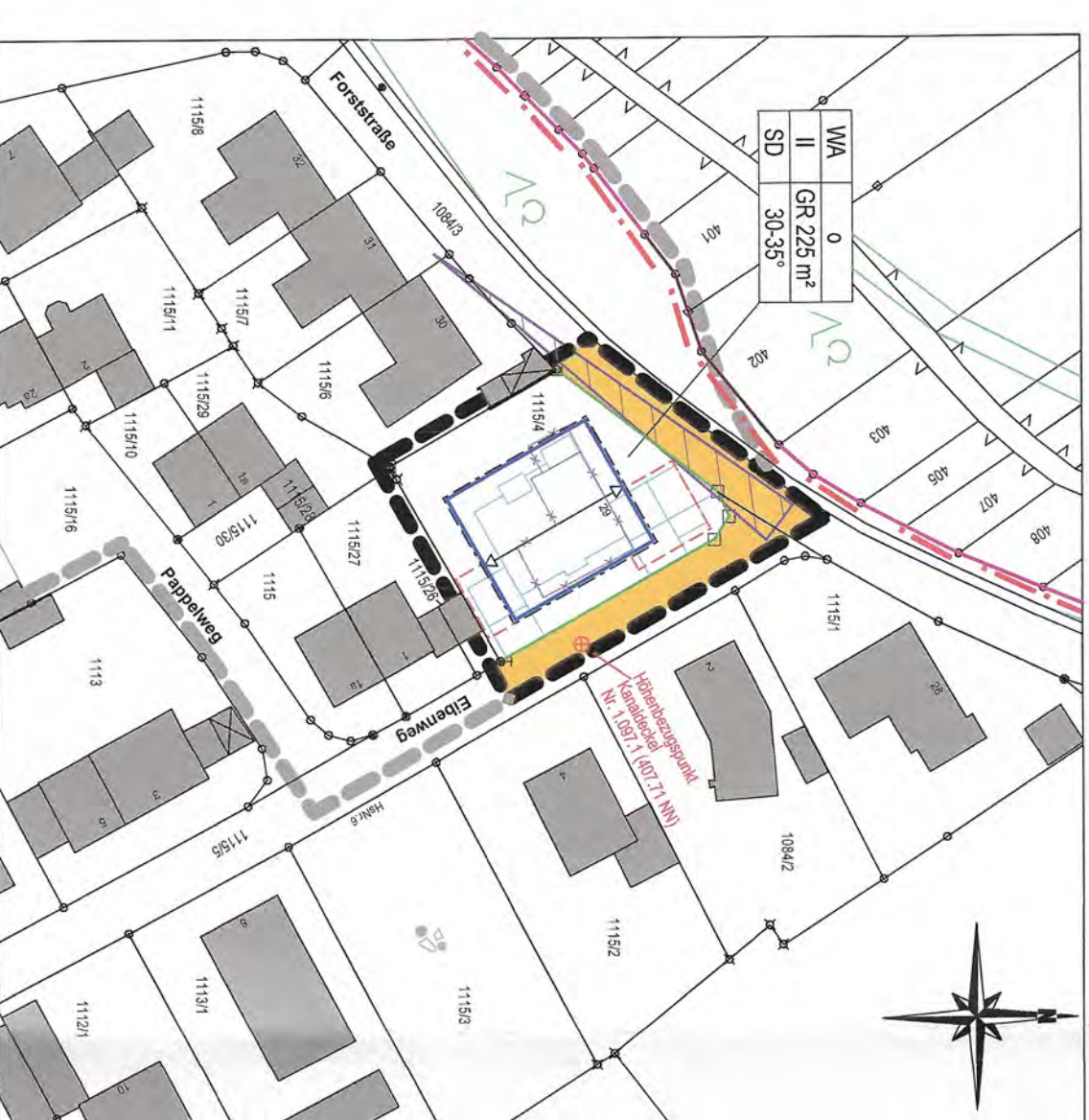


# LAGEPLAN M 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### 1.) GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 5
- "Gendorf West, am Kastanienweg"

### 2.) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carport, Gemeinschaftsanlagen  
Allgemeines Wohngebiet (WA)

WA	0
GR	225 m <sup>2</sup>
SD	30-35°

Zahl der Vollgeschoss (ll)  
als Höchstgrenze

max. zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude in m<sup>2</sup>  
- siehe Ziffer 1

Hauptbaukörper Satteldach (SD), Dachneigung 30-35°

### 3.) VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### 4.) SONSTIGE PLANZEICHEN

Firstrichtung Hauptdach

Sichtdreieck

(Zeichnerisch übernommen aus B-Plan Nr. 5, 3. Änderung)

Höhenbezugspunkt Kanaldackel Nr. 1.097.1 (407.71 ü. NN)

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Furststücknummer z.B. 1115/4

Bestehende Gebäude

Abzubrechende Gebäude

vorgeschlagene Baukörper

## SATZUNG

### ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "ECKE EIBENWEG - FORSTSTRASSE"

Aufgrund von § 1 Abs. 3 § 13a und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz am 10.12.2019 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gendorf West, am Kastanienweg“ im beschlossenen Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

#### § 1 - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Fl.-Nr. 1115/4 sowie für Teilflächen der Fl.-Nr. 1084/3 (Forststraße) und 1115/5 (Eibenweg) der Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz.

#### § 2 - INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

##### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - VERÄNDERUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG "GENDORF WEST, AM KASTANIENWEG"

##### Die Ziffer 1 wird folgendermaßen neu gefasst:

Art und Maß der Nutzung  
Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Die Festsetzung der Geschosflächenzahl entfällt und wird durch eine max. überbaubare Grundfläche (GR) des Hauptbaukörpers mit 225 m<sup>2</sup> ersetzt. Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand, Terrassen einschließlich Überdachungen, Balkon, Eingangsüberdachungen sowie Nebengebäude, Garagen und Carports werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt.

##### Die Ziffer 3 wird folgendermaßen neu gefasst:

Garagen, Stellplätze und Zufahrten  
Je Wohnmittel sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge anzuordnen. Sie dürfen zur Fahrbahn hin nicht eingefriedet werden.  
Garagen, Carport und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb des BauRaumes oder der ausgewiesenen Flächen zulässig; Stellplätze auch außerhalb.

##### Die Ziffer 6 wird folgendermaßen neu gefasst:

Baugestaltung  
Das Hauptgebäude soll als rechteckiger Baukörper ausgebildet werden. Vor- und Rücksprünge sind zulässig.  
Sockelhöhe max. 30 cm über dem festgelegten Höhenbezugspunkt (Eibenweg Kanaldackel 1.097.1 = 407.71 ü. NN - siehe Planell)

Folgende Dächer sind zulässig:

- Hauptdach Satteldach Dachneigung 30° - 35°
- Garagen/Carport Satteldach Dachneigung 25° - 35° oder Flachdach
- Bedachung der Satteldächer mit harter, roter Pfannendeckung zulässig.
- Für sonstige Dächer z.B. Balkonüberdachungen, Eingangsüberdachungen usw. ist die Dachform sowie die Bedachung frei wählbar.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Proportionen von Haupt- und Nebengebäude sind aufeinander abzustimmen.  
Die Richtung des Hauptdaches ist im Planell festgelegt. Der First muss parallel zur Längsrichtung angeordnet sein. Bei einer Gebäudedrehung um 90° (siehe Ziffer 2 B-Plan Nr. 5, 3. Änderung "Gendorf West, am Kastanienweg") wird die Firstrichtung ebenfalls um 90° gedreht.  
Die Firstrichtung von untergeordneten Bauteilen, erdgeschossigen Anbauten sowie Quer-/Standgebäude sind frei wählbar.

Die Breite von Quer- und Standgebäude darf max. 1/3 der gesamten Hauslänge, höchstens jedoch 5 m, betragen. Der First des Standgebäudes muss mindestens 0,6 m unterhalb des Hauptdaches liegen.

Im Dachgeschoss ist eine Dachterrasse, mit max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>, an einer Gebäudeecke zulässig. Im Bereich der Dachterrasse kann das Hauptdach ausgeschrieben werden.

Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m, die Firsthöhe mit max. 10,70 m festgesetzt. Eine Überschreitung der traufseitigen max. Wandhöhe durch Rücksprünge, Loggien, Dachterrassen, Quer- und Standgebäude ist zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich vom festgelegten Höhenbezugspunkt (Eibenweg Kanaldackel 1.097.1 = 407.71 ü. NN - siehe Planell) bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

##### 2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Für Wohngebäude oder Teile eines Wohngebäudes, die weniger als 30 m Abstand zum nördlich der Forststraße liegenden Buchenwald (Fl.-Nr. 400-403) haben, ist im statischen Nachweis der „Lastfall Baumwurf“ zu berücksichtigen.

2. Die Festsetzungen und Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gendorf West, am Kastanienweg" gelten weiter, soweit sie durch diese Bebauungsplanänderung nicht geändert oder neu gefasst wurden.

##### 3. TEXTLICHE HINWEISE

1. Das Plangebiet ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, der aller Voraussicht nach im Mauerwerk Schadstoffe enthält respektive enthalten kann. Der Rückbau des bestehenden Gebäudes und die Entsorgung des daraus entstehenden schadstoffhaltigen Abfalls haben daher unter Einhaltung der geltenden Abfall- und Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Etwasige Bodenlasten sind zu beseitigen.  
2. Das Plangebiet liegt im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PF-OA). Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs geltend die Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung. Bei einem Bodenaushub von über 500m<sup>3</sup> ist vorab eine Untersuchung der Belastung sowie ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich.

1. Die Aufstellung der 5. Änderung „Ecke Eibenweg - Forstraße“ des Bebauungsplans Nr. 5 „Gendorf West, am Kastanienweg“ wurde am 10. Dezember 2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz beschlossen und am 23. Dezember 2019 öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Internetseite öffentlich bekanntgemacht.  
Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit vom 30. Dezember 2019 bis 31. Januar 2020 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

2. Der daraufhin ausgearbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17. März 2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17. März 2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Die öffentliche Auslegung wurde am 19. März 2020 Ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Internetseite öffentlich bekanntgemacht.

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26. März 2020 bis einschließlich 27. April 2020 stattgefunden.

Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei Mitteilung unter Angabe von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetautoren, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen im Internet eingesehen werden können, die Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanentwurf bis 27. April 2020 Stellung zu nehmen.

5. Der Gemeinderat hat am 23. Juni 2020 in seiner öffentlichen Sitzung die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den hiernach geänderten Entwurf der 5. Änderung „Ecke Eibenweg - Forststraße“ des Bebauungsplans Nr. 5 „Gendorf West, am Kastanienweg“, in der Fassung vom 19. Mai 2020 gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Die erneute Auslegung wurde am 25. Juni 2020 Ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Internetseite öffentlich bekanntgemacht.

7. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02. Juli 2020 bis einschließlich 17. Juli 2020 stattgefunden.

Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei Mitteilung unter Angabe von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetautoren, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen im Internet eingesehen werden können, unter der Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanentwurf bis 17. Juli 2020 Stellung zu nehmen.

8. Der Gemeinderat in Form des Fernensatzschusses hat am 01. September 2020 in öffentlicher Sitzung die zum Bebauungsplanentwurf erneut vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und die 5. Änderung „Ecke Eibenweg - Forststraße“ des Bebauungsplans Nr. 5 „Gendorf West, am Kastanienweg“, in der Fassung vom 19. Mai 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

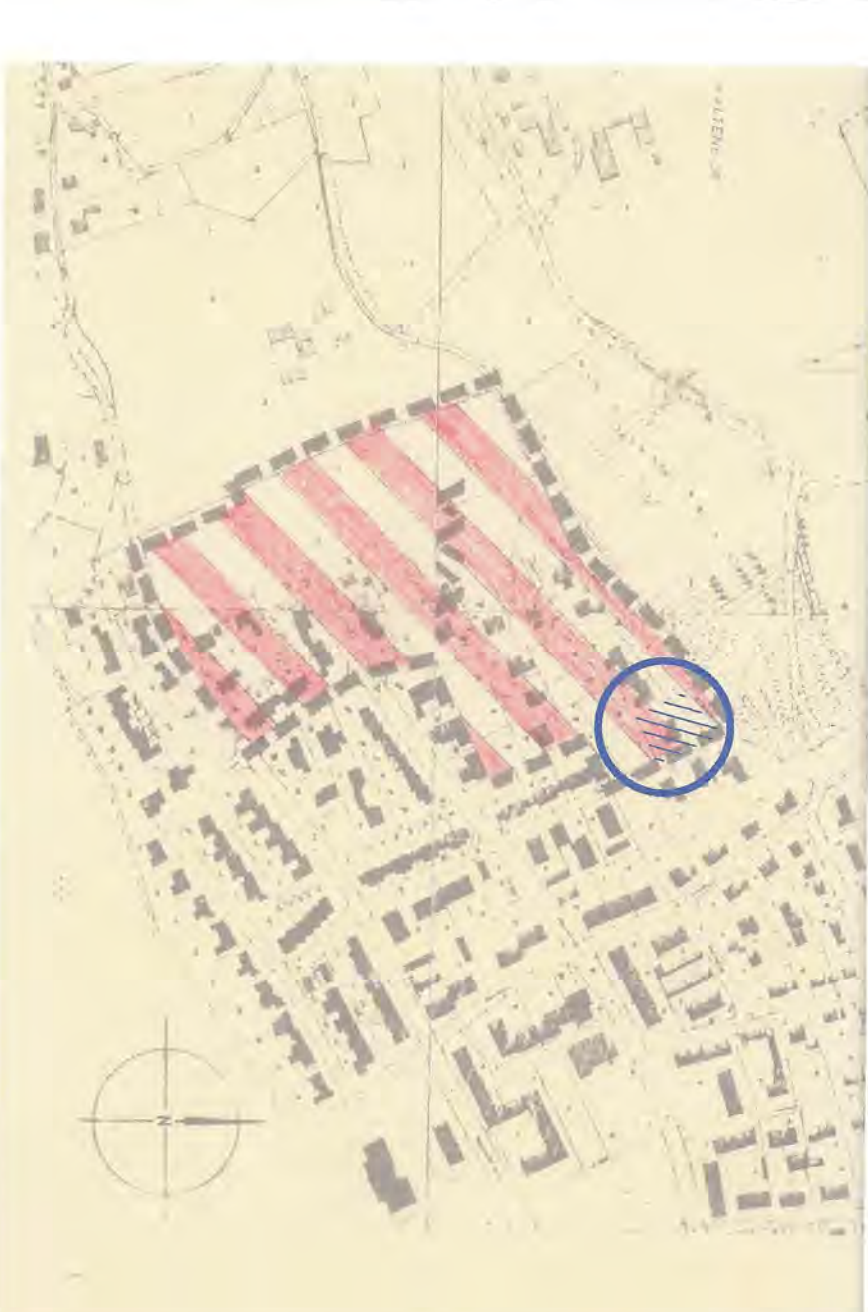
Burgkirchen a.d. Alz, 03. Sep. 2020

Johann Kirchenbauer (Erster Bürgermeister)

9. Mit Ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 1. September 2020 in öffentlicher Sitzung wurde die 5. Änderung „Ecke Eibenweg - Forststraße“ des Bebauungsplans Nr. 5 „Gendorf West, am Kastanienweg“, in Kraft getreten.

Burgkirchen a.d. Alz, 03. Sep. 2020

Johann Kirchenbauer (Erster Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000

## Bebauungsplan Nr. 5

### "Gendorf West, am Kastanienweg"

#### 5. Änderung:

#### "Ecke Eibenweg - Forststraße"

Bauamt Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz

10. März 2020 / 19. Mai 2020 / 3. September 2020

M 1:1000

Entwurfsverfasser:  
Arch. Ute Weiler-Heyers  
Wesselnleite 14b, 83308 Trostberg  
Tel. 08621-63446, Fax -64194  
Mail: architektur@weiler-heyers.de



Ute Weiler-Heyers