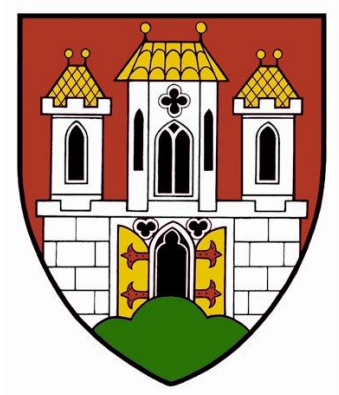

Rathaus
Stadtplatz 112
84489 Burghausen
T +49 8677 · 887-0
F +49 8677 887-222

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass der dargestellte Bebauungsplan nicht die Rechtsverbindlichkeit des Originalplanes ersetzt.
Nur der Originalplan gibt im Sinne das BauGB die gültige Rechtslage wieder.

Stadt Burghausen • Stadtplatz 112 • 84489 Burghausen • Tel.: 08677 / 887 - 0 • Email: rathaus@burghausen.de • www.burghausen.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-11 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

0° - 7° — Dachneigung: Mindest- und Höchstneigung (Angabe in Altgrad)

Dachform: flache Dächer: FD = Flachdach

WH = 427,45 m ü . NN — maximale Wandhöhe (Angabe in m ü. NN)

Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen

St — Stellplatz

TG — Tiefgarage

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche (verkehrstechnische Aufweitungen zulässig)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und 26 (1a) BauGB)

Pflanzung Einzelbaum mit Pflanzverpflichtung im privaten Bereich. Pflanzstandorte können für Einfahrten und dergleichen geringfügig verschoben werden (Pflanzarten und - qualität: siehe Textl. Festsetzungen)

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Abgrenzung der Nutzungsmaße, Wandhöhen innerhalb des Geltungsbereiches

417,00 m ü. NN — geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB)

B. PLANZEICHEN UND HINWEISE

Flurgrenze mit Grenzstein (soweit vorhanden)

bestehende Bebauung mit Hausnummer

1026/3 — Flurstücksnummer

Gebäudeabbruch

Sichtdreiecke nach EAE 85/95

D — Baudenkmal (Aktennummer: D-1-71-112-298)

Rampe zur Tiefgarage

417,50 — vorhandene Geländehöhen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- PlanzV in der Fassung vom 22.07.2011
- BayBO in der jeweils gültigen Fassung

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundfläche, die Wandhöhe und die Dachform richten sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung.

3. Bauweise
Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt;

4. Abstandsflächen:
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Die Mindestabstandsflächen, gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (3,00 m), sind jedoch einzuhalten. Die Außenschalen (Wärmedämmung) sind bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen.

5. Gebäudegestaltung
(1) Wandhöhen
Die zulässigen Wandhöhen richten sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung.

(2) Fertigfußboden Erdgeschoss
Die Fertigfußbodenhöhe richtet sich nach der Eintragung in der Planzeichnung. Die Gebäudezugänge sind barrierefrei herzustellen.

(3) Dachform, Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 7°. Innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers sind die Dachformen auch bei unterschiedlich hohen Gebäudeabschnitten einander anzugleichen.

(4) Dachdeckung
Die Flachdächer sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.
Farben, Materialien und Gestaltung der benachbarten Dachflächen eines Gebäudes sind einander anzugleichen.
Auf den Hauptdächern sind Solarkollektoren sowohl für Solarthermie als auch Photovoltaik in aufgeständerter Form in einer Höhe von bis zu 0,80 m über der Dachfläche und einem Abstand von mindestens 2,00 m von den Außenkanten der jeweiligen Dachfläche zugelassen.

(5) Dachüberstände, Aufzugsüberfahrten
Bei den Flachdächern sind zu den Außenkanten Dachüberstände bis zu 0,50 m zulässig. Die Einhausungen von Aufzugsüberfahrten dürfen die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

6. Stellplätze
Die notwendigen Stellplätze sind vorzugsweise in einer Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind nur an den ausdrücklich in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten als Besucherstellplätze zulässig. Die Tiefgaragenzu- und Ausfahrt hat von der Wackerstraße aus zu erfolgen. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden.

7. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis max. 1,20 m Höhe m zulässig. Zäune sind sockellos mit 0,10 m Bodenfreiheitauszuführen, Einfriedungsmauern sind in Abständen von max. 10,00 m durch mindestens 2,00 m breite Zaunabschnitte in vorgenannter Ausführung als Kleintierdurchlässe zu unterbrechen. Massive Einfriedungen als Sichtschutzwände sind unzulässig.

8. Ver- und Entsorgung
Antennen:
Außenantennen und Satellitenempfangsschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig, soweit die Möglichkeit des Kabelanschlusses besteht.

Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem Grundstück, vorzugsweise in Sickermulden zu versickern.

9. Grünordnerische Festsetzungen
Je 100 qm Grundstücksfreifläche ist ein mittelkroniger Baum entsprechend der unten genannten Arten und Qualität zu pflanzen. Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
Die vorhandenen Bäume sind, wenn möglich zu erhalten und dürfen nur in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Burghausen entfernt werden.
Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.

1. Pflanzliste
Gehölze sind entsprechend folgender Artenliste zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus padus
Vogelbeerbaum	Sorbus osucuparia Moravica
Elsbeere	Sorbus torminalis

D) HINWEISE

1. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl. Nr. 3/200) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind diese Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

2. Versorgungsleitungen:
Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Bauherr/die Baufirma frühzeitig mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen. Jede Veränderung am Kabelnetz des Energieversorgungsträgers ist mit ausreichendem Vorlauf dem Netzmeister anzuzeigen und darf die umliegenden Stromkunden nicht beeinträchtigen. Entstehende Kosten für Schaltmaßnahmen, Umbauten am Kabelnetz und Rückbau vorhandener Versorgungseinrichtungen trägt der Verursacher.

3. Die Spartenträger Bayernwerk und Telekom weisen auf folgendes hin:
Die DIN 1998 ist zu beachten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände von 2,50 m bei Baumpflanzungen sind geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Schutzrohre, etc. gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" vorzusehen. Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) und die darin geführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Bei der Bebauung müssen die Versorgungseinrichtungen eventuell den neuen Verhältnissen angepasst werden. Die Bayernwerk AG und die Deutsche Telekom sowie sonstige Versorgungsträger sind mind. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.

4. Oberflächenwasser/Regenwassernutzung:
Zur Reduzierung des abfließenden Tagwassers sind auf den Grundstücken möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Eine Nutzung des Regenwassers durch Zisternen wird ebenfalls empfohlen. Auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV vom1.10.2008) sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW vom 17.12.2008 wird verwiesen. Bei der Bewertung des Schmutzwasserpotentials bei genehmigungspflichtigen Einleitungen sind die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

5. Werden im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden festgestellt, die auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten und das Landratsamt Altötting sowie das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

6. Vor Entnahme von Bäumen ist gem. §44 ff BNatSchG nachzuweisen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sowie der gem. Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Arten zu erwarten ist. Andernfalls ist eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beantragen.

7. Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgendes hin:
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich folgendes, im Planteil gekennzeichnetes, Denkmal:
Aktennummer: D-1-71-112-298
Teil der Werkssiedlung der Wacker-Chemie Burghausen, nach Plänen des Architekten A. Sckell, 1924; Wackerstraße 53-59, Mietshaus, langgestreckter, dreigeschossiger Satteldachbau mit Mittel- und Eckrisaliten, freistehend; Wackerstraße 61-67, Mietshaus, langgestreckter, dreigeschossiger Satteldachbau mit Eckrisaliten, freistehend; Wackerstraße 69-79, Mietshaus, langestreckter, dreigeschossiger Satteldachbau mit Eckrisaliten, freistehend. Siehe auch Liebigstraße 1/3, 2/4, 5/7, 6, 8, 9/11, 10/12 und Robert-Koch-Straße 2, 4, 6.
Auf die besonderen Schutzbestimmungen des Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass nur Läden und Bäckereiverkaufsstellen möglich sind, deren Anlieferungen nicht vor 6:00 Uhr und nicht nach 22:00 Uhr erfolgen. Die konkrete Einhaltung des Nachbarschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren zu prüfen.

a) Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 16.10.2013 die Gesamtänderung des Bebauungsplanes Nr. 4g beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 31.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB.

Burghausen, 04.11.2013

(Siegel) Hans Steindl, Erster Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Bebauungsplankonzept Nr. 4h in der Fassung vom 29.10.2013 hat in der Zeit vom 31.10.2013 mit 22.11.2013 stattgefunden. Zeitgleich wurde die Abfrage gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB durchgeführt.

Burghausen, 25.11.2013

(Siegel) Hans Steindl Erster Bürgermeister

c) Der Bebauungsplanentwurf Nr. 4h in der Fassung vom 11.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB) in der Zeit vom 20.12.2013 mit 24.01.2014 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB) die TÖB am Verfahren beteiligt.

Burghausen, 27.01.2014

(Siegel) Hans Steindl Erster Bürgermeister

d) Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.02.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2014 als Satzung beschlossen.

Burghausen, 13.02.2014

(Siegel) Hans Steindl Erster Bürgermeister

e) Ausgefertigt:

Burghausen, 13.02.2014

(Siegel) Hans Steindl Erster Bürgermeister

f) Die Stadt Burghausen hat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burghausen, 17.02.2014

(Siegel) Hans Steindl Erster Bürgermeister

STADT BURGHAUSEN
LANDKREIS ALTÖTTING

BEBAUUNGSPLAN NR. 4h

FÜR DEN BEREICH

WACKERSTRASSE (östlich), NIKOLAUS-OTTO-STRASSE (nördlich),

GESAMTÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4g

M = 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF:
BURGHAUSEN, 29.10.2013 GEÄNDERT: 11.12.2013, 11.02.2014
STADTBAUAMT

BEST / EIBLMEIER

WIMMER