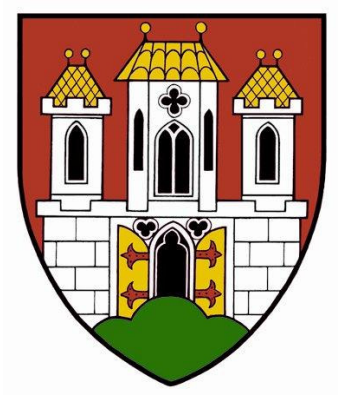

Rathaus
Stadtplatz 112
84489 Burghausen
T +49 8677 · 887-0
F +49 8677 887-222

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.

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, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. WH=9,00m — Wandhöhe (als Höchstmaß)

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

o — offene Bauweise

Baulinie

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

20° - 30° — Dachneigung für Satteldach (Mindest- und Höchstneigung)

SD — Dachform: Satteldach

FD — Dachform: Flachdach (Neigung bis max. 7°)

Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen

Ga — Garagen

St — Stellplätze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbaum
Pflanzstandorte können geringfügig verschoben werden

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung der maximalen Wandhöhe

B. PLANZEICHEN UND HINWEISE

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurgrenze mit Grenzstein

bestehende Bebauung mit Hausnummer

3,57 — Bemaßung

416,03 — bestehende Geländehöhe lt. Aufmaß

Sichtdreiecke nach RASt 06
(Innerhalb der eingetragenen Flächen sind Mindestsichtfelder ab einer Höhe von 0,80m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I). zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 80)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässiger Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Wohngebäuden und Garagen überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) richtet sich nach der Eintragung in der Planzeichnung. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Flächen von Terrassen, Nebenanlagen, Zuwegungen und Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden, wenn die vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.

Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgelegt.
Sie wird an der Außenwand zwischen der mittleren angrenzenden Geländeoberfläche als Basishöhe (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante der Dachhaut an der Traufseite (oberer Bezugspunkt) festgesetzt.
Bei Flachdächern ist die Höhe der Attika maßgebend.
Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß (FFB) wird im Zuge der Baugenehmigung festgelegt.
Der Höhenunterschied zwischen der Fertigfußbodenhöhe und dem angrenzenden Gelände darf maximal 0,15 m betragen und ist ggf. entsprechend anzufüllen.

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 von 3,00 m, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, sind jedoch einzuhalten. Die Wärmedämmung ist bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen.

1.3. AUSSENGESTALTUNG

Dachgestaltung

Die Satteldächer sind als naturrote, braune oder anthrazitfarbene Ziegeldächer oder in ziegelähnlichen Dachmaterialien in entsprechende Farbe herzustellen. Dachüberstände sind bis zu 1,00 m zulässig.

In und auf den Dächern sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zugelassen.
Solaranlagen auf geneigten Dächern sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm (gemessen von der Oberkante der Dachfläche bis zur Oberkante der Solaranlage) anzubringen.
Bei Flachdächern sind sie zudem in aufgeständerter Form bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachhaut sowie mit einem Mindestabstand von 2,00 m zu den jeweiligen Gebäudeaußenkanten zulässig.

1.4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauNVO § 14)

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Bauräume mit - vorzugsweise begrüntem - Flachdach oder Satteldach in der Neigung des Hauptdachos zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig. Sie müssen in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt bzw. errichtet werden.

1.5. VER- UND ENTSORGUNG (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14)

Antennen und sonstige Aufbauten

Außenantennen, sind aus gestalterischen Gründen unzulässig, soweit die Möglichkeit des Kabelanschlusses besteht. Satellitenempfangsschirme können zugelassen werden, wenn diese aus Sicht des öffentlicher Straßenraumes unauffällig angebracht werden und einen Durchmesser von 0,80 m nicht überschreiten. Technische Aufbauten, wie Windräder oder Richtfunkantennen sind unzulässig.

Niederschlags-wasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist - möglichst breitflächig - zu versickern.

1.6. LAGE IM ANGEMESSENEN ABSTAND FÜR DIE BETRIEBSBEREICHE DER WACKER CHEMIE AG, DER SILTRONIC AG UND DER VINNOLIT GMBH & CO. KG
(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Soweit in den Gebäuden eine technische Raumbelüftung installiert wird, ist bei Aufforderung der Bevölkerung, die Fenster und Türen zu schließen, auch die Zwangsbelüftung der Innenräume abzustellen. Die Bewohner müssen durch den Hauseigentümer entsprechend eingewiesen und geschult werden.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Festgesetzte und gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.

2.2. PFLANZLISTEN

Bereich Private Grünflächen:

Neuanpflanzung von Bäumen im privaten Grün nach Planzeichen mit vorwiegend einheimischen Arten, in Ausnahmefällen (z.B. Straßenbäume) auch Sorten zur besseren Anpassung an die besonderen Standorte. Standorte können geringfügig verändert werden.

Acer platanoides auch in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer campestre auch in Sorten	Feld-Ahorn
Cornus mas (Hochstamm)	Kornelkirsche
Alnus spaethii auch in Sorten	Purpur-Erle
Prunus avium auch in Sorten	Vogel-Kirsche
Tilia cordata auch in Sorten	Winter-Linde
Obstbäume in Sorten	

Pflanzqualität (mindestens): Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm

Strauchflächen auf privaten Grünflächen:

Koniferen sind unzulässig. Auf mindestens 10 % der privaten Grünflächen sind Sträucher (Pflanzabstand max. 2,50 m) zu pflanzen.
Die Baum- und Strauchbepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit einer auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgten Bebauung herzustellen und bei Ausfall oder Schaden in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Pflanzqualität:
Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm

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. 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 genehmigungsfichtigen 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.

4. 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 Betriebsmittle (VBG 4) und die darin getroffenen VDE-Bestimmungen zu beachten. Bei der Bebauung müssen die Versorgungseinrichtungen eventuell der 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.

5. Hinweis auf verfügbare und einsehbare Normen und sonstige spezielle Unterlagen:
Im Rathaus, Zi. Nr. 305, 3. Obergeschoss, Stadtplatz 112, 84489 Burghausen, sind in der Begründung und den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) und sonstige spezielle Unterlagen zur Einsicht bereit gehalten.

6. Hinweis auf die Nähe zum Betriebsbereich der Wacker Chemie AG
Die Wacker Chemie AG hat durch den TÜV Nord ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der angemessenen Abstände nach Leitfader KAS 18 für die Betriebsbereiche der Wacker Chemie AG, der Siltronic AG und der Vinnolit GmbH & Co.KG erstellen lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des angemessenen Abstands zu den sog. Störfallbereichen, d. h., dass bei einem schweren Unfall im Betriebsbereich auch im Baugebiet ernsthafte Gefahren für den Menschen bestehen können.

a) Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 14.09.2016 die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 4 und 4a beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Burghausen, 21.10.2016

(Siegel) Hans Steindl, Erster Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Bebauungsplankonzept Nr. 4i in der Fassung vom 18.10.2016 hat in der Zeit vom 20.10.2016 mit 21.11.2016 stattgefunden.

Burghausen, 22.11.2016

(Siegel) Hans Steindl, Erster Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4i in der Fassung vom 14.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2017 mit 06.02.2017 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die TÖB am Verfahren beteiligt.

Burghausen, 07.02.2017

(Siegel) Hans Steindl, Erster Bürgermeister

d) Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 4i gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.03.2017 als Satzung beschlossen.

Burghausen, 16.03.2017

(Siegel) Hans Steindl, Erster Bürgermeister

e) Ausgefertigt:

Burghausen, 16.03.2017

(Siegel) Hans Steindl, Erster Bürgermeister

f) Die Stadt Burghausen hat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burghausen, 16.03.2017

(Siegel) Hans Steindl, Erster Bürgermeister

STADT BURGHAUSEN
LANDKREIS ALTÖTTING

BEBAUUNGSPLAN NR. 4i

FÜR DEN BEREICH

DORFNERWEG (südlich),
VON-BAEYER-STRASSE (westlich),
NIEDERNWEG (östlich),

TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NRN.: 4 UND 4a

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF:
BURGHAUSEN, 18.10.2016 GEÄNDERT: 14.12.2016, 08.03.2017
STADTBAUAMT

EIBLMEIER WIMMER