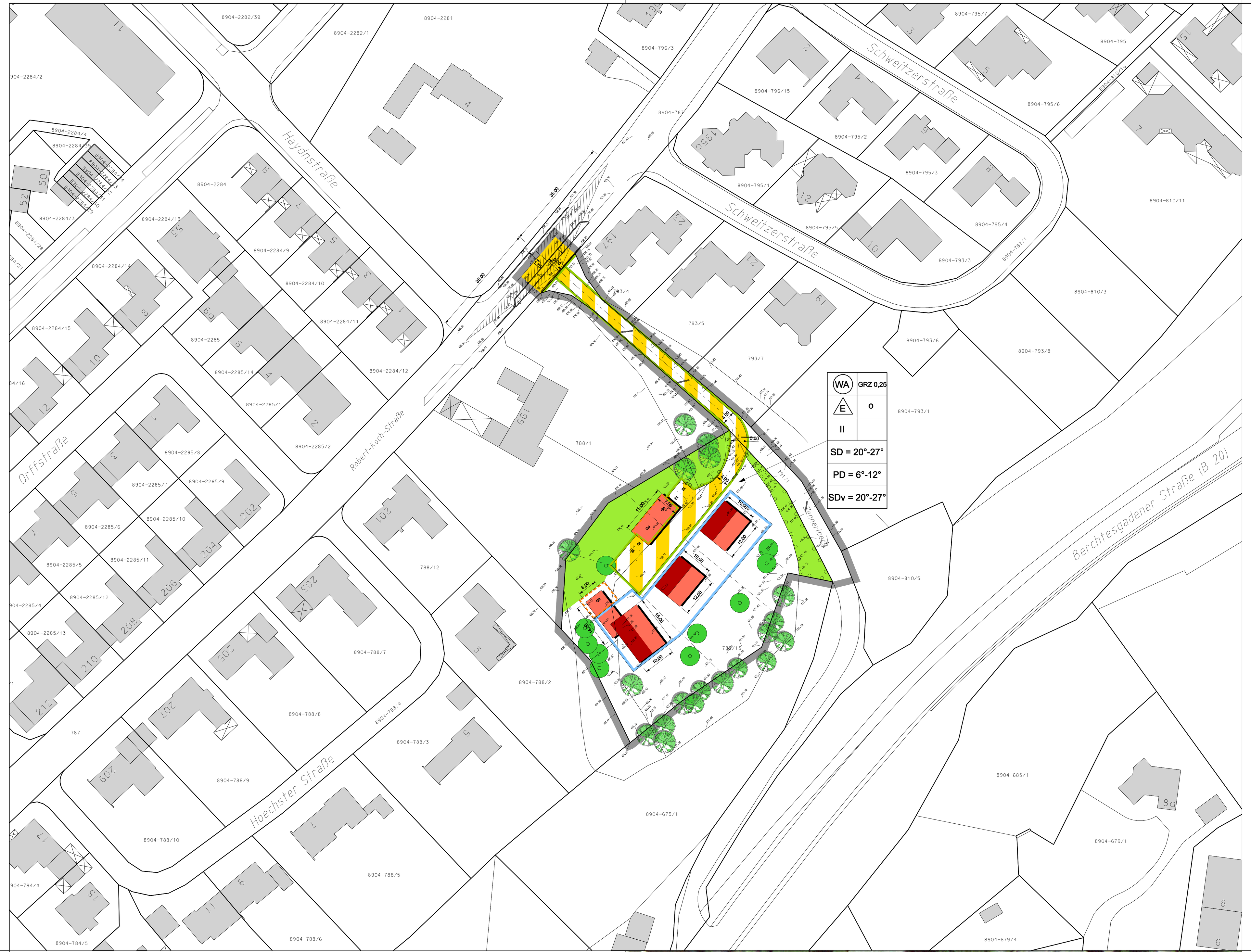
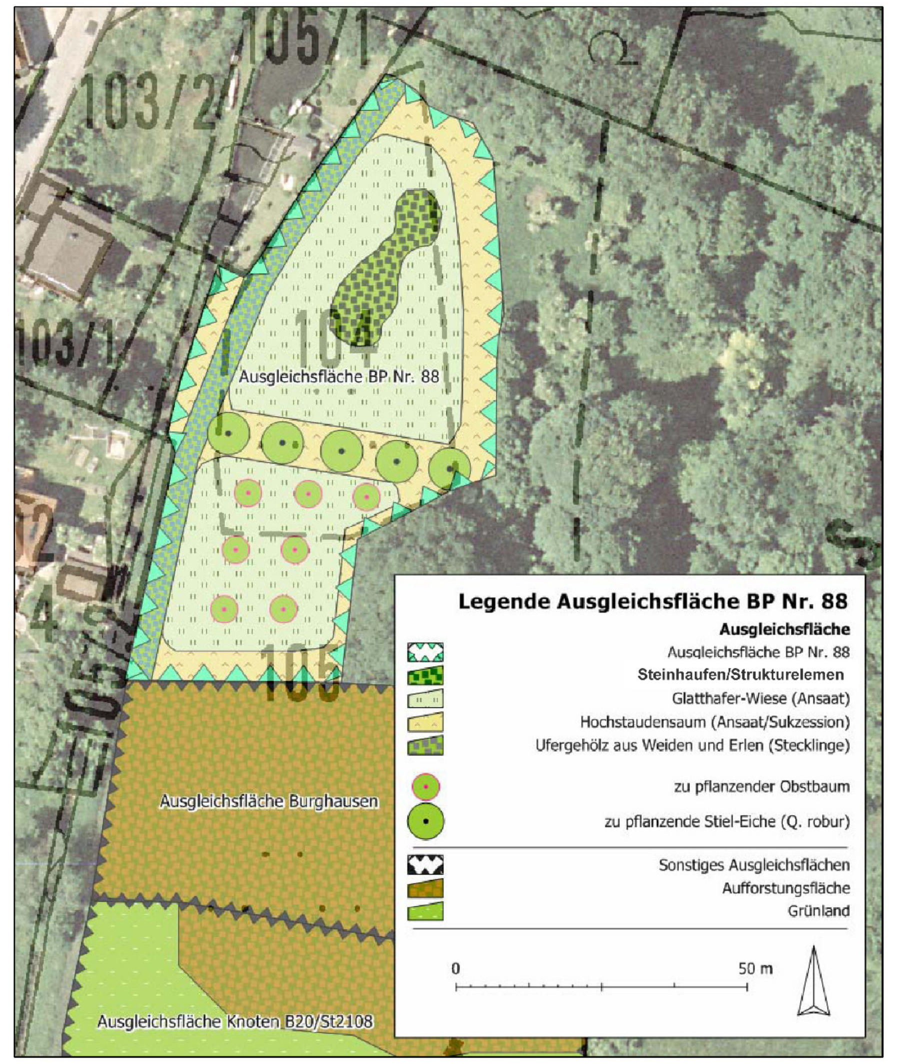
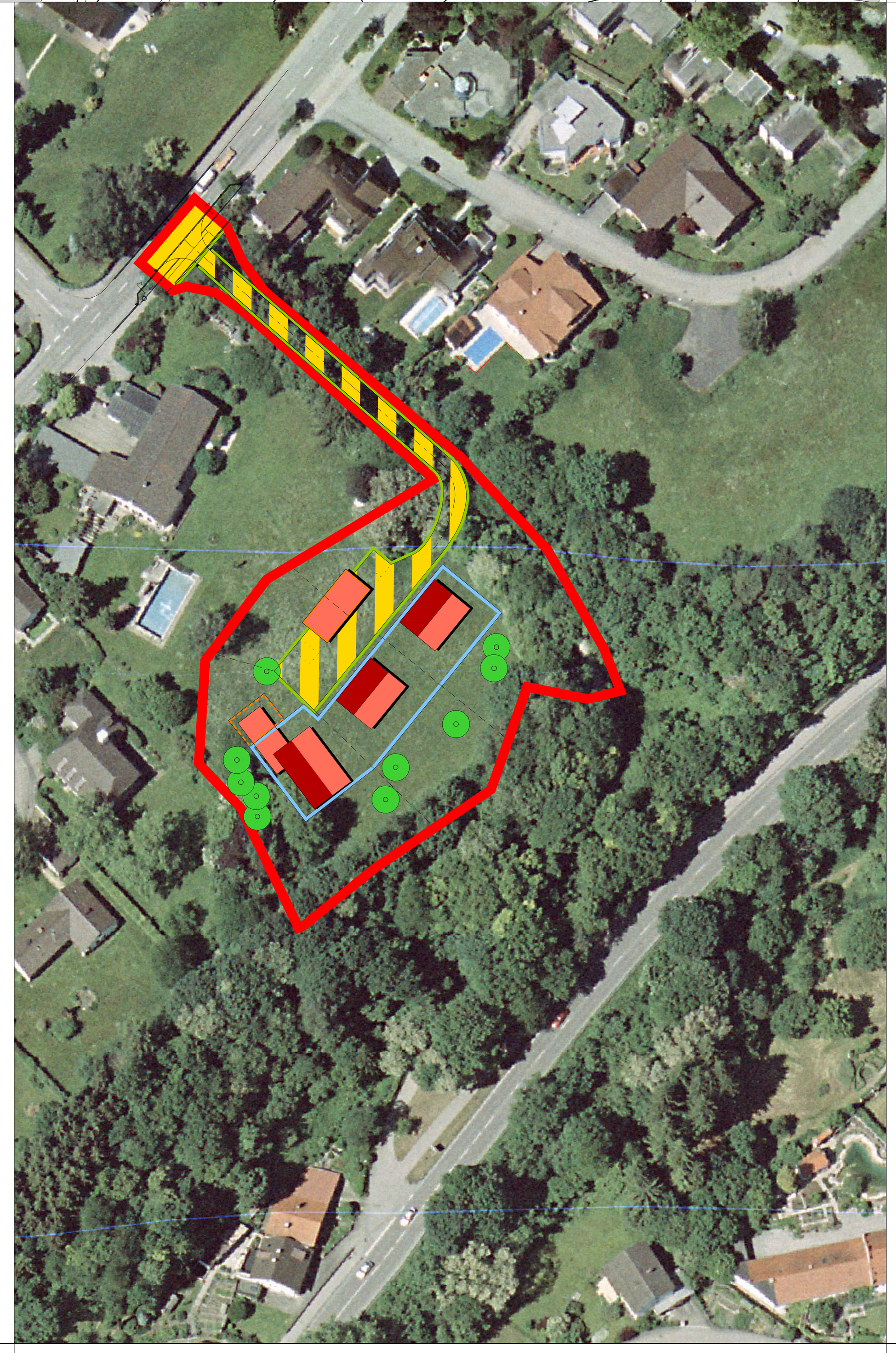
Rathaus
Stadtplatz 112
84489 Burghausen
T +49 8677 · 887-0
F +49 8677 887-222

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.



Lage Ausgleichsfläche zum BP Nr. 88 auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 104 und 105; Gemarkung Raitenhaslach





Stadt Burghausen - Stadtplatz 112 - 84489 Burghausen - Tel.: 08677 / 887-0 - E-Mail: rathaus@burghausen.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

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

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

z.B. GRZ = 0,25 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

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

Dachneigungen:
SD = Satteldach (Mindest- und Höchstneigung: 20° - 27°)
PD = Pultdach (Mindest- und Höchstneigung: 6° – 12°)
SDv = Satteldach mit versetzten Dachteilen (Mindest- und Höchstneigung: 20° - 27°)

Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Garagen

Ga — Garagen

St — Stellplätze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Verbreiterung im Kurvenbereich für LKW-Verkehr zulässig)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Anliegerstraße mit öffentlicher Widmung

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

private Grünfläche (extensive Nutzung, siehe Textliche Festsetzungen)

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

Bestehende Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen Gehölzen - Aufrechterhaltung der Gehölzgruppe – Gehölze dürfen bei Gefährdung und erheblichen Krankheitssymptomen beseitigt werden, eingegangene Gehölze sind im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen, Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen, Pflanzqualität: Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm, Bäume St.U. 14-16 cm, mind. 2 x verpflanzt

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. PLANZEICHEN UND HINWEISE

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäudestellung

Flurgrenze mit Grenzstein (soweit vorhanden)

bestehende Bebauung mit Hausnummer

z.B. 788/1 — Flurstücksnummer

bestehende Gehölze

Sichtdreiecke

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung vom 21.12.2006
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990
BayBO in der jeweils gültigen Fassung

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 zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen in der Planzeichnung, durch Baugrenzen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Wandhöhe — Im WA wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,50 m und die minimale Höhe von 5,00 m jeweils traufseitig gemessen an der Außenwand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut festgesetzt.

Gebäudehöhe — Die zulässige Gesamthöhe bei einem Gebäude mit Satteldach, Pultdach oder gegeneinander versetzten Dachflächen darf zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens als Basishöhe und der Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Dachhaut) max. 8,20 m betragen
Die Basishöhe (gem. BayBO, Art.6 Abs 3 Satz 2) darf nicht höher als 0,25 m über dem mittleren angrenzenden Straßenniveau (an der grundstückszugewandten Straßenkante gemessen) liegen.
Die fertige Geländeoberfläche (Boden, Oberflächenbefestigung) ist mindestens bis zur Oberkante der Kellerdecke im Erdgeschoss anzudecken.

Dachgeschoss — Der Ausbau des Dachgeschosses zum Zwecke der Wohnnutzung ist zulässig.

Kniestock — Die Gestaltung des Hauptgebäudes mit Kniestock ist zulässig.

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 sind jedoch einzuhalten. Die Wärmedämmung ist bei der Abstandsflächenermittlung zu berücksichtigen.

1.3. AUSSENGESTALTUNG

Dachgestaltung — Die Dächer ab einer Dachneigung von 20° sind als naturrote oder braune bis anthrazitfarbene Dächer herzustellen. Dachüberstände sind giebelseitig bis zu 0,80 m, traufseitig bis zu 1,20 m zulässig. Dachgauben sind unzulässig. Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung bis 12° sind extensiv zu begrünen.
Einseitig geneigte Pultdächer der Hauptgebäude sind zur sonnenabgewandten Seite auszurichten.

Fotovoltaikanlagen, Solaranlagen — Fotovoltaikanlagen und/oder thermische Solaranlagen sind nur integriert in und parallel zu Dachfläche mit einer Höhenbegrenzung von maximal 20 cm über der Dachhaut zulässig.

Bauliche Gestaltung — Gebäudeaußenwände sind in weißer bis gebrochen heller Farbe zu streichen. Die Verwendung von Holz im Fassadenbereich ist zulässig.

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

Garagen — Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze und der dafür festgesetzten Bauräume mit - vorzugsweise begrüntem - Flachdach oder Satteldach in der Neigung des Hauptdaches (Abweichung der Neigung bis bis zu 5°) zulässig. Benachbarte Garagen sind deckungsgleich zu errichten. Garagen im Bereich des Böschungsflächenanschnittes sind in Pultdachbauweise auszuführen. Die Dachneigung ist dabei annähernd parallel zur Hangneigung auszubilden.

Nebenanlagen — Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Außerhalb der Baugrenzen ist je Grundstück einmalig ein Gartenhäuschen oder eine Holzlege mit einer Grundfläche von maximal 15 m² und einer Firsthöhe von 2,50 m sowie einem Abstand von mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze zulässig.

Einfriedungen Stützmauern — Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m Höhe zulässig.
Zur Vermeidung von Barrieren für Kleinlebewesen und Kleinsäugern sind durchgehende Ortbetonsockel für Zaunanlagen nicht zulässig. Zäune müssen einen Abstand von mind. 15 cm von der Geländeoberkante aufweisen

Maßnahmen zur Hangsicherung im Bereich des nordwestlichen Wiesenhangs, die im Zuge der Errichtung der Stellplätze oder Garagen notwendig werden, sind aus Gabionen (Drahtschotterkörben) mit Kies- oder Nagelfluhfüllung oder aus lose verfügten Trockenmauern aus Nagelfluh zu erstellen. Diese Bereiche sind nicht oder nur extensiv mit standortgerechten Stauden oder Kräutern zu bepflanzen.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE UND PLÄTZE (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14)

Private und öffentliche Parkflächen priv. Zufahrten — Es ist nur die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, sickerfähiges Pflaster oder funktionsgleiche Beläge) zulässig.

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

Antennen und sonstige Aufbauten — Außenantennen sind zulässig, insoweit sie den Dachfirst nicht überragen. Satellitenempfangsschirme sind zulässig, wenn diese einen Durchmesser von 0,80 m nicht überschreiten. Technische Aufbauten, wie Windräder oder Richtfunkantennen sind unzulässig.

Niederschlagswasser — Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, insoweit wasserrechtlich zulässig, möglichst breitflächig zu versickern. Ein Ableiten auf die gemeindliche Erschließungsfläche ist unzulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Waldrand ist vor Beginn der Arbeiten durch die ausführenden Firmen vor Beschädigung im Rahmen der Bautätigkeit zu schützen. Dies hat in geeigneter und angebrachter Art und Weise zu erfolgen (Bauzaun). Ein mindestens 3 m breiter Grundstücksstreifen in Richtung Nordwesten ist mit einzuschließen (Wurzelschutz).

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

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

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Obstgehölze (gemäß Liste unter Hinweise) zu verwenden. Die Wiesen oder Rasenflächen sind hier extensiv (1-2 mal jährliche Mahd, keine Düngung) zu nutzen.

Im Übergangsbereich zu den Waldflächen im Südosten sind bis zu einem Abstand von 2 m von den randlichen Grundstücksgrenzen, einheimische Sträucher, Laubbäume auf mindestens 50 % der Grenzenlänge und mindestens 1-reihig (Pflanzabstand maximal 2,50 m) zu pflanzen.

Die festgesetzten zu bepflanzenden Einzelbaumstandorte sind mit einheimischen Baumarten zu bepflanzen. Zusätzlich zulässig sind Obstgehölze oder Hochstammarten von Crataegus lavallei `Carrierei`(Apfeldorn), Amelanchier spec. (Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche).

Pflanzfestsetzungen; Pflanzlisten:

Neuanpflanzung von Bäumen im Straßenbereich nach Planzeichen aus folgender Liste kleinwüchsiger, einheimischer Arten:

Artenliste Straßen- und Straßen begleitende Bäume:

Acer campestre auch in Sorten	Feld-Ahorn
Acer platanoides auch in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus auch in Sorten	Hainbuche
Sorbus aria auch in Sorten	Mehlbeere
Mindestpflanzqualität:	HST 18-20

Neuanpflanzung von einem Hausbaum pro Parzelle entsprechend unten angeführter Pflanzliste.

Artenliste für Hausbäume (Auswahl):

Acer campestre auch in Sorten	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus auch in Sorten	Berg-Ahorn
Carpinus betulus auch in Sorten	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata auch in Sorten	Winter-Linde
Mindestpflanzqualität:	HST bzw. SB 14-16

Maßnahmen zum speziellen Artenschutz:

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich auszuschließen, sind alle Gehölzstrukturen (auch Gebüsche mit Schleiergesellschaften), die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens zu roden sind bzw. überbaut werden, nur außerhalb der in Art. 13e BayNatSchG festgesetzten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtszeit der Brutvögel vom 30. September bis 01. März zu beseitigen. Die Rodung von Bäumen die artenschutzrechtlich relevante Strukturen für Baumquartiere nutzende Fledermäuse aufweisen (z. B. Baumhöhlen) ist in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 30. Oktober durchzuführen.

Um die Störung von Fledermäusen durch neue Lichtemissionen so gering wie möglich zu halten, sind für die neue Wegebeleuchtung UV-Licht arme Natriumdampf-Niederdrucklampen oder sonstige UV-Licht arme Leuchtmittel (z. B. LED-Technologie) zu verwenden.

Als kurzfristig wirksame Maßnahme zur strukturellen Aufwertung und zum Ausgleich der entfallenden Baumhöhlen bzw. Habitatstrukturen für Fledermäuse und Höhlen-, Spalten- und Nischenbrüter (v. a. Feldsperling), wird das Anbringen einer Gruppe von Fledermauskästen und einer Gruppe Vogelbrutkästen in angrenzenden Bereichen festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme für die Fledermäuse ist vor der Rodung, die für die Brutvögel bis zum Beginn der Brutperiode Anfang März nach der Rodung nachzuweisen.
Da das Kernnahrungshabitat (Glatthaferwiese) des besonders betroffenen Feldsperlings im Vorhabensgebiet durch Überbauung stark entwertet wird, ist die Anbringung der Nistkästen für Kleinvögel an einer anderen geeigneten Freifläche im Umgriff des Vorhaben (z. B. Spitalfeld) durchzuführen. Dabei sind Standorte zu wählen, die im Übergang zwischen Gehölzflächen und extensivem Offenland stehen.

Vorgaben Fledermauskästen (1 Gruppe):
3 Stück Rundkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „2 FN“ oder gleichwertig
2 Stück Flachkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „1 FF“ oder gleichwertig
1 Stück überwinterungsgeeigneter Kasten z. B. Fa. Schwegler Typ „1 FW“ oder gleichwertig
Vorgaben Vogelbrutkästen (1 Gruppe):
3 Stück Vogelbrutkästen mit Marderschutz für Kleinvögel, z. B. Fa. Schwegler Typ 2 GR (Flugloch oval mind. 30 x 45 mm) oder gleichwertig
2 Stück Vogelbrutkästen für mittelgroße Höhlenbrüter, z. B. Fa. Schwegler Typ Starenhöhle 3S (Flugloch Ø 45mm) oder gleichwertig

Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft sachgerecht anzubringen (Höhe mind. 3m über Grund) und lagegenau zu dokumentieren. Sie sind 10 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

3. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gemäß Plandarstellung)

Gemäß dem im Umweltbericht ermittelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf wird für den Teilbebauungsplan 88 die Anlage einer Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 4200 m² nördlich von Raitenhaslach (Flst. Nr.: 104 und 105/0 -Teilfläche, Gemarkung Raitenhaslach) mit sinnvoller Verknüpfung zu den umgebenden Lebensraumtypen des Salzachtals festgesetzt.
Ein Großteil der Fläche ist in artenreiches Grünland umzuwandeln. Die beiden offenen Bereiche der Ausgleichsfläche (ca. 2.220 m²) sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Wildpflanzensaatgut (z. B. Rieger-Hoffmann-Mischung: Fettwiese, Herkunftsgebiet 8 Alpen/Alpenvorland oder gleichwertig) fachgerecht anzusäen. Anschließend an die Wiesenfläche sind aus Ackerbrachen Hochstaudenfluren über Sukzession zu entwickeln. Abschnittsweise auf ca. 1/3 der Fläche (ca. 380 m²), vorzugsweise süd- und ostexponiert, ist eine Saumsaatgutmischung aus Wildpflanzensaatgut (z. B. Rieger-Hoffmann-Mischung: „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder „Wärmeliebender Saum“, Herkunftsgebiet 8 Alpen/Alpenvorland oder gleichwertig) fachgerecht anzusäen.

Parallel des s. g. Stachelgrabens ist ein abschnittsweiser Gürtel aus Ufergehölzen auf mind. 60 % der Gesamtlänge (ca. 80 m) durch die Pflanzung von Erlen- und Weidenstecklingen (s. g. „Meterpeitschen“) oder Heistern (Wurzelware) in Gruppen zu entwickeln. Die verbleibenden Abschnitte sind der Sukzession zu überlassen. Hier sollten punktuell durch das Einbringen von Wurzelstöcken und Steinhaufen Habitatstrukturen für weitere Arten (z. B. Reptilien und Kleinsäuger) geschaffen werden.
Die Gehölzpflanzung im Bereich der nördlichen Wiesenfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 Meter) in Forstqualität aus folgenden Arten auszuführen:
Artenliste Gehölzpflanzung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa gallicaa	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball

Mindestpflanzqualität: STR o. B. 3 TR 100-150, Weiden auch als Stecklinge.

Zwischen den beiden Wiesenflächen sind fünf Stiel-Eichen (Quercus robur) zu pflanzen: Mindestpflanzqualität: HST 14-16, alternativ Heister m. B. 350-400. Im Bereich der südlichen Wiesenfläche sind sieben Obstbäume in regionalspezifischen Sorten zu pflanzen: Mindestpflanzqualität: HST STU 10-12, Kronenansatz mind. 1.80 m
Für alle Pflanzungen (soweit zutreffend) gilt:
Die Pflanzungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18915, 18916, 18919 und 18920) durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Eine Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Bei Bedarf sind die Pflanzen zu wässern und ausgefallene Pflanzen zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch Zäunung oder Einzelmaßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Nach fünf Jahren sind Wildschutzzaun bzw. Einzelschutzmaßnahmen restlos zu beseitigen, wenn kein relevanter Verbiss mehr zu erwarten ist. Jungbäume sind zu pflocken. Die Pflockung ist einschließlich der Seilverankerung nach 5 Jahren wieder restlos zu beseitigen. Die Wiesenflächen sind nach der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege in einer zweischürigen Mahd (I. Mahdtermin Anfang Juni, II. Mahdtermin im September) mit Abfuhr des Mähguts zu pflegen und zu erhalten. Das Mähgut ist vor der Abfuhr mindestens einen Tag auf der Fläche zwischen zu lagern. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Falls durch die Untere Naturschutzbehörde nach entsprechender Prüfung für notwendig erachtet, ist innerhalb der ersten fünf Jahre ein weiterer Schnitt zur Aushagerung der Fläche Mitte Mai durchzuführen.
Die Hochstaudensäume sind einer abschnittsweisen zweijährlichen Herbstmahd (Freischneider) auf halber Fläche (50% Flächenanteil) mit Abfuhr des Mähguts zu unterziehen. Das Mähgut ist vor der Abfuhr mindestens einen Tag auf der Fläche zwischen zu lagern.

Die im Plan festgesetzten Gehölzflächen (Strauchpflanzung/Ufergehölz), sind nach der Fertigstellungspflege dauerhaft zu erhalten. In gewissen Zeitabständen sind Verjüngungsmaßnahmen vorzunehmen. Abschnittsweise sind Gehölzflächen auf den Stock zu setzen - auf ca. 30 cm Höhe alle 6 - 10 Jahre im Januar / Februar. Radikale Pflegeverfahren (z. B. flächenhafter Rückschnitt) sind unzulässig. Langsamwüchsige Arten sind freizustellen. Das Gesamtbild darf nicht in seiner Erscheinung gefährdet sein. Bestandteile von linearen Gehölzflächen dürfen nur auf den Stock gesetzt werden, wenn dadurch keine Lücke entsteht, die eine größere Längenausdehnung als ca. 3,00 m aufweist. Im Rahmen dieser Maßnahmen sind auch gehölzfreie Bereiche entlang des Stachelgrabens zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Einsatz von Bioziden oder chemischen Hilfsmitteln, z. B. zur Ertragssteigerung, ist unzulässig.

Die Stadt Burghausen ist Eigentümer dieser Flächen und verpflichtet sich zur Widmung der genannten Fläche als Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsflächen werden mit Erhebungsbogen zum Ökoflächenkataster dem Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern gemeldet.

4. STANDSICHERHEITSNACHWEIS IM BAUMWURFBEREICH

Innerhalb eines Baumwurf gefährdeten Bereiches von 30 m Entfernung von bewaldeten Flächen wird für Aufenthaltsräume im Baumfallbereich ein Nachweis für die Standsicherheit in Bezug auf umstürzende Bäume zum Ausschluss von Gefährdungen sich dort aufhaltender Personen verlangt. Der Nachweis ist durch einen Sachverständigen gemäß Verordnung über die Prüfingenieure, Prüfsachverständige im Bauwesen (PrüfVBau) hinsichtlich der Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises zu beprüfen und der Stadt Burghausen, Untere Bauausicht, zu bescheinigen.

D) HINWEISE

FASSADENBEGRÜNUNG

Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind erwünscht.

DÄCHER — Solarkollektoren bzw. Fotovoltaikanlagen in Form von Dacheinbauten sind erwünscht.

OBERFLÄCHENWASSER / REGENWASSERNUTZUNG

Zur Reduzierung des abfließenden Tagwassers sind auf den Grundstücken möglichst versickerungsfähige Beläge mit geringen Versickerungsbeiwerten zu verwenden. Eine Nutzung des Regenwassers durch Zisternen wird ebenfalls empfohlen.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

VERSORGUNGSTRÄGER

Die Spartenträger E-ON und Telekom weisen auf folgendes hin:
Die DIN 1998 ist zu beachten. Bei Unterschreitung der Mindestabstände bei Baumpflanzungen von 2,50 m 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. Die E-ON und die Deutsche Telekom sowie sonstige Versorgungsträger sind mind. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.

STATISCHE GEBÄUDESICHERUNG

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Kiesgrube. Die Stadt Burghausen hat diesbezüglich Bodengrunduntersuchungen durchführen lassen. Die Ergebnisse können bei der Stadt Burghausen, Tiefbauamt, Stadtplatz 112, 84489 Burghausen eingesehen werden. Für die Baugrundsicherung haftet der jeweilige Grundstücksbesitzer.

Gebäude, die im Fallbereich von Bäumen liegen, sind eigenverantwortlich durch den Bauherrn zum Schutz von Personen durch entsprechende Maßnahmen (Statisch sichere Ausprägung des Daches durch Betondecke, etc.) zu sichern.

STÖRENDE SCHALLEINWIRKUNGEN

Maßnahmen zu einer zusätzlichen Minderung von möglichen störenden Schalleinwirkungen durch die Berchtesgadener Straße sind bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen am entsprechenden Wohngebäude (z.B. Lärmschutzfenster) von den Grundstückseigentümern selbst vorzunehmen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Eigentümer der an den Hangwald angrenzenden Grundstücke haben verbindlich zu erklären, dass sie keine Ansprüche irgendwelcher Art, sei es für Personen - oder Sachschäden, gegenüber den Waldeigentümern der Grundstücke Flst. Nr. 675/1, Gemarkung Burghausen, und der Stadt Burghausen geltend machen können, die durch umstürzende Bäume oder herab fallende Äste entstehen können.

TROCKENMAUERN

Empfohlene Arten zur Bepflanzung von Trockenmauern oder Gabionen (Auswahl)

Cymbalaria muralis	Zimbelkraut
Draba aizoides	Immergrünes Felsenblümchen
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hyssopus officinalis	Ysop
Rosa pimpinellifolia 'Repens'	Kriechende Bibernellrose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weiße Fetthenne
Teucrium montanum	Berg-Gamander
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian

LISTE STANDORTHEIMISCHER GEHÖLZE

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa gallicaa	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball

a) Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 23.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Burghausen, 30.07.2008

(Siegel) Hans Steindl,
Erster Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Bebauungsplankonzept Nr. 88 in der Fassung vom 23.07.2008 hat in der Zeit vom 17.09.2008 mit 17.10.2008 sowie für das Bebauungsplankonzept Nr. 88 in der Fassung vom 04.08.2009 in der Zeit vom 07.08.2009 mit 07.09.2009 stattgefunden.

Burghausen, 08.09.2009

(Siegel) Hans Steindl
Erster Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 in der Fassung vom 11.11.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2009 mit 28.12.2009 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die TÖB am Verfahren beteiligt.

Burghausen, 29.12.2009

(Siegel) Hans Steindl
Erster Bürgermeister

d) Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.01.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.01.2010 als Satzung beschlossen.

Burghausen, 19.01.2010

(Siegel) Hans Steindl
Erster Bürgermeister

e) Ausgefertigt:

Burghausen, 19.01.2010

(Siegel) Hans Steindl
Erster Bürgermeister

f) Die Stadt Burghausen hat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burghausen, 30.03.2010

(Siegel) Hans Steindl
Erster Bürgermeister

STADT BURGHAUSEN
LANDKREIS ALTÖTTING

BEBAUUNGSPLAN NR. 88

FÜR DEN BEREICH AM ZENNERLBERG FLST. NRN.: 788/13, 791/1-T GEMARKUNG BURGHAUSEN

- TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.: 17 a -

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF:
BURGHAUSEN, 23.07.2008 GEÄNDERT: 04.08.2009, 11.11.2009, 13.01.2010
STADTBAUAMT

BEST / HENNERSPERGER — WIMMER