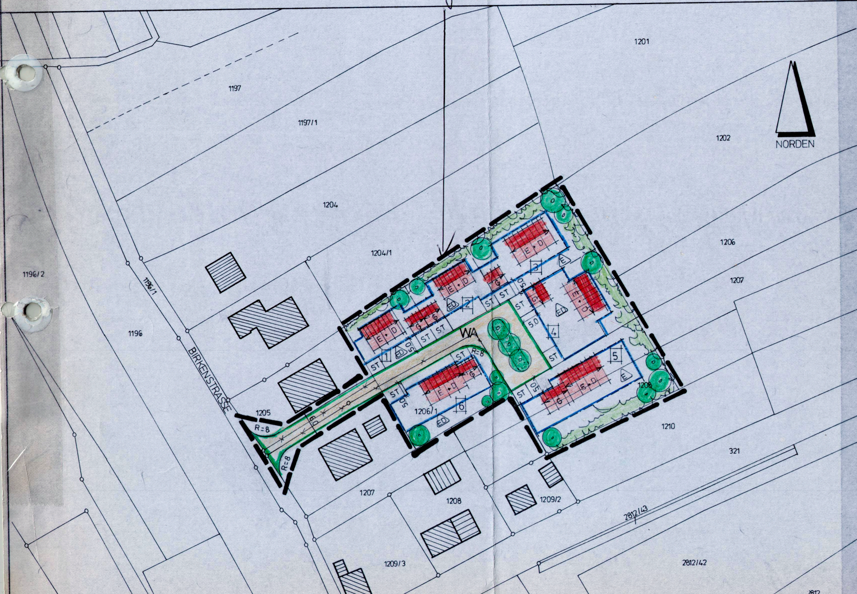
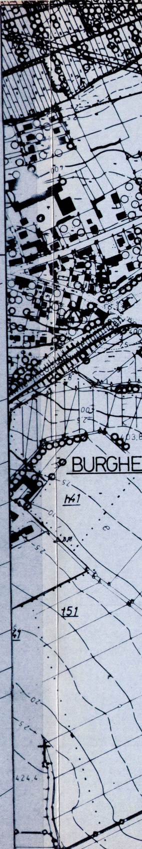
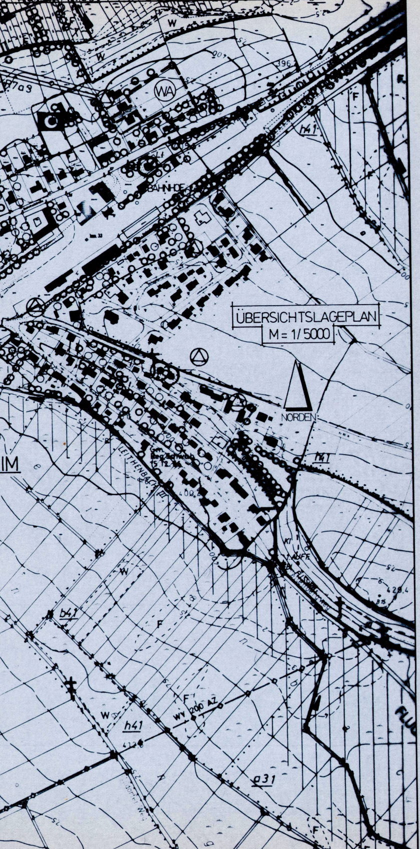
BP 'AM BIRKENWEG-ERWEITERUNG'
MARKT BURGHEIM, LKR. ND / SOB

MASSTAB 1. Änderung: 10.01.04 1/1000

Änderung der Baugrenzen







Der Markt Burgheim, Landkreis NeuburgSchrobenhausen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan 'Am Birkenweg - Erweiterung' als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom .... in der letztgültigen Fassung vom .... mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

3. Zahl der Vollgeschoße:

3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Die Festsetzung "E + D" läßt max. 2 Vollgeschoße zu wobei das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß.

3.3 Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf das dem Hauseingang am nächsten gelegene Straßenniveau wird mit 3,70 m festgesetzt.

3.4 Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der dem Hauseingang am nächsten gelegenen Straßenhöhe bis Oberkante fertiger Fußboden, festgesetzt.

3.5 Bei Garagen deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, ist

4. Überbaute Grundstücksflächen:

4.1 Außerhalb der überbauten Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Abstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

5.2 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
Jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5x5m zur Straße hin uneingefriedet zuzuordnen.

5.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen. Offene Fugen sind zulässig.

5.4 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

5.5 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Lech ~~Isar-Amper~~werke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.

5.6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

5.7 Die Länge der Garage einschließlich Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8.50m betragen.

5.8 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

6.1 Werden zwei Wohngebäude (nur Doppelhäuser) oder zwei Nebengebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.
Die Fensterformate und Dachaufbauten sind formal und in der Materialwahl aufeinander abzustimmen.

6.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

7. Dächer

7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 32° - 42° festgesetzt.
Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zugelassen.
Schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht erlaubt.

7.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte ver-

7.4 Die Dächer über den Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

7.5 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,25 m ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
Zwerchhäuser, auf das Format des Haupthauses abgestimmt, mit einer Trauflänge von max. 1/3 der Trauflänge des Haupthauses sind zugelassen.

8. Außenwände

8.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zugelassen.

8.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gemäß Planfestsetzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzqualifikation:	Hochstamm	3 x v. StU 18/20
	Sträucher	2 x v. 100/150

Vorschlag für die Großbäume im Wendehammer:
Sommerlinde - Tilia platyphyllos

9.2 Private Grünflächen
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.
Artenauswahl:
Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus ancuparia
Obstbäume als Halb- und Hochstamm

10. Zufahrten und Einfriedungen

10.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

10.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

10.3 Hausdränanlagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

10.4 Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung des Oberflächenwassers ist anzustreben.

10.5 Eventuell vorhandene Dränungen sind wieder vorflut~~artig~~ tauglich zu machen.

1.

1.

2.

3.

4.

5.

Für die Festsetzungen:

Geltungsbereich

▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngbiet
E+D	Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
0.3	Grundflächenzahl
0.5	Geschoßflächenzahl

Bauweise

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
— · — · —	Baugrenze
↔	Firstrichtung

Verkehrsflächen

═	öffentliche Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
r = 8	Kurvenhalbmesser

Flächen für Versorgungsanlagen

◐	Elektrizität (Trafostation)
⊙	öffentliche Grünflächen
	Kinderspielplatz
	Altbaumbestand - zu erhalten
⊙⊙ ⊙	Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
⊙	private, neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzflächen mit Sträuchern und mind. 20 % Baumanteil

II. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

—o—	Bestehende Grundstücksgrenzen
— — —	Geplante Grundstücksgrenzen
—×—o—×—	Entfallende Grundstücksgrenzen
1208	Flurstücksnummern
▨	Vorhandene Wohngebäude
▥	Vorhandene Nebengebäude
2	Parzellennummer
┼┼┼	Stellung der baulichen Anlagen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.06.1989. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.09.1989 bis 09.10.1989. im Rathaus Burgheim öffentlich ausgelegt.

Burgheim, den 19.06.1990
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Burgheim hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.06.1990. diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgheim, den 19.06.1990.
1. Bürgermeister

EXEMPLAR DE
REGIERUNG VON OBERBAYER
Sg 801 - Planzentrale -

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan "Am Birkenweg - Erweiterung" mit Schreiben vom 12.07.1990, Az.: 30-610-3/2, gem. § 11 BauGB genehmigt.

LRA Neuburg-Schrobenhausen

Neuburg, den 12.7.90. Zinner-Meiser
i. A. Zinner-Meiser
Reg.-Rätin

Die Genehmigung des Bebaungsplanes wurde am 27.08.1990 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauGB rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser:
Pfaffenhofen, den 24.08.1989
geändert, den 22.01.1990
ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Bauberatung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
8068 PFAFFENHOFEN/ILM
HOHENWARTERSTRASSE 124
Tel. 08441/4011-12 · Telefax 81341
Ing.-Büro K. Wipfler

Markt Burgheim:
Burgheim, den 06.09.1990
1. Bürgermeister