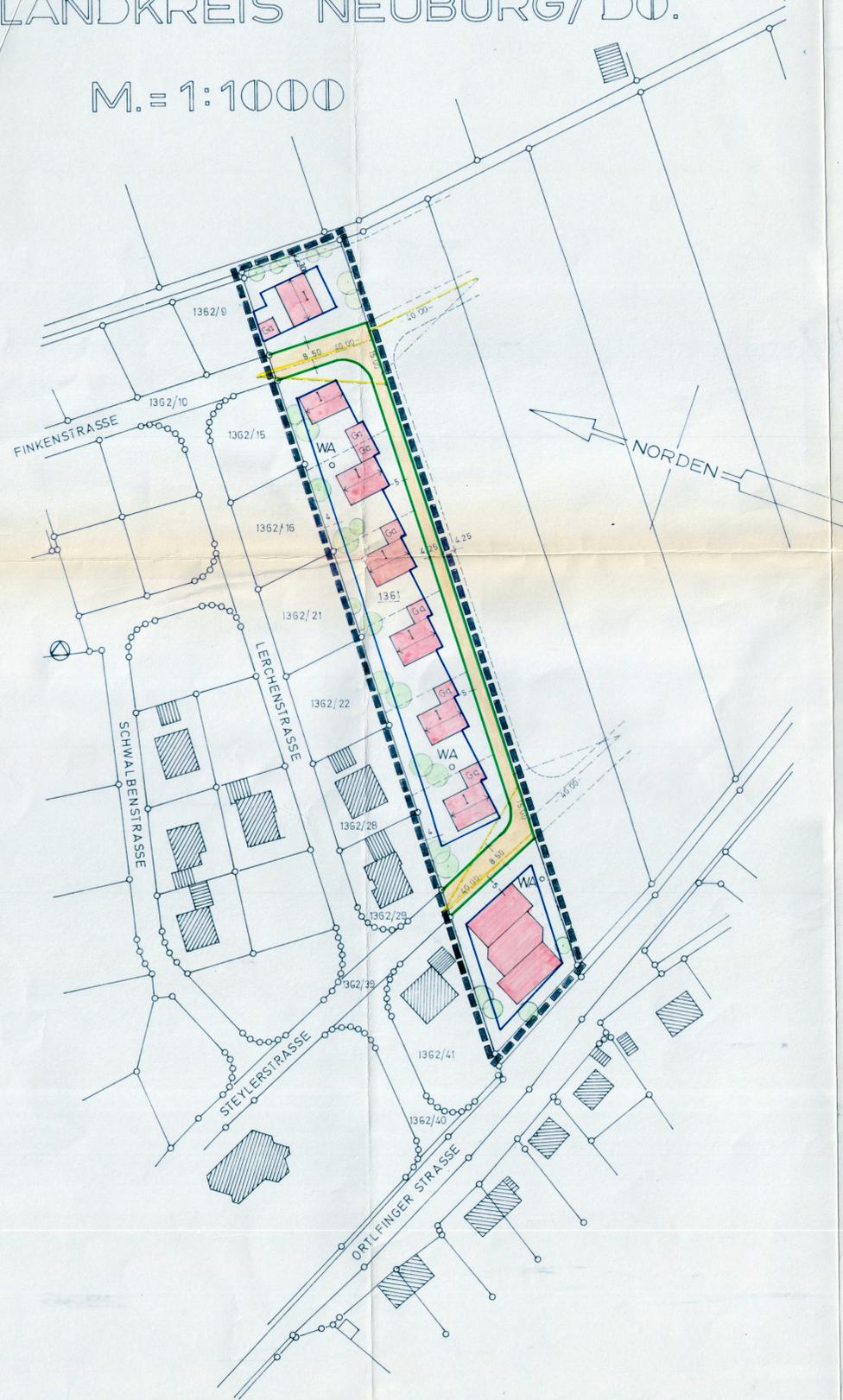


BEBAUUNGSPLAN "BURGHEIM OST" ERWEITERUNG GEMEINDE BURGHEIM LANDKREIS NEUBURG/DO.

M. = 1:1000



Der Markt Burgheim erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG-, des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern, des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Burgheim Ost - Erweiterung" des Markt Burgheim vom 14.07.1982 als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in Kraft.

a) Festsetzung durch Text

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

- I 1 Vollgeschoß zwingend, Dachneigung 30° - 36°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m.
- 0,3 GRZ = Grundflächenzahl
- 0,5 GPZ = Geschößflächenzahl

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 750 qm festgesetzt. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde) festgesetzten Geländeoberkante bis Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in der Unterkante an der Traufenseite. Die OK Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Dachaufbauten (Dachgauben) bzw. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, die Dachneigung muß 30° - 36° betragen. Die Dacheindeckung ist mit roten, ausnahmsweise rotbraunen Dachdeckungsmaterial auszuführen. Großformatige Wellenbestemzementplatten sind nicht zulässig.

Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten. Eckschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfählen (Mauerpfählern oder Holzstützen) versehen werden. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schräg zulaufende Ortgänge sind nicht zugelassen.

Kniestöcke über 50 cm, gemessen an der Traufe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, sind unzulässig.

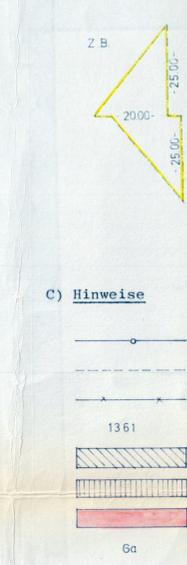
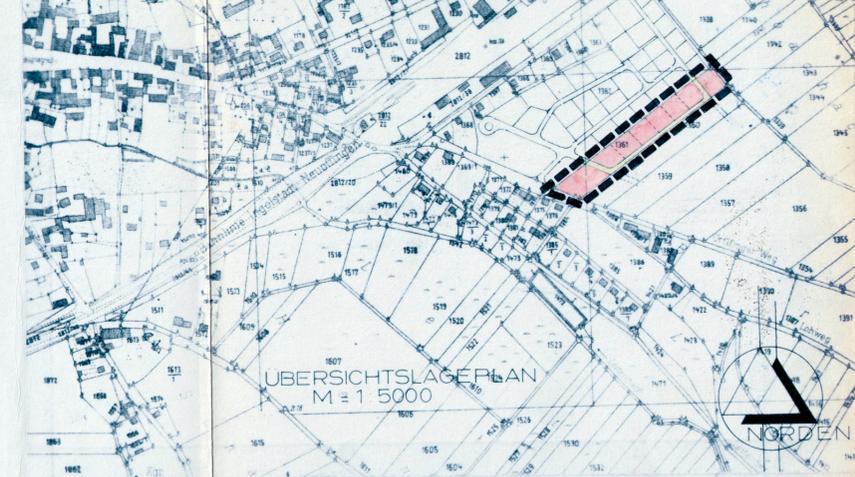
Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Der Kollektor muß von der Traufe und dem Ortgang mindestens 1,0 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches bedecken.

Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten; die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

- Die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.
- Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1,0 m (davon Sockel max. 0,30 m) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.
- Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstüren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,0 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden. Kellergaragen sind soweit sie eine Abfahrrampe erfordern nicht zulässig. Nebengebäude sind nur mit einer Nutzfläche von 20 qm zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammengebaut und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschl. Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten. Bauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.
- Wenn für die Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzansatz sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
- Garagen einschließlich Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen. Ausnahmsweise sind Flachdächer zugelassen.
- Es wird empfohlen, daß schalltechnisch günstige Wohngrundrisse vorgesehen werden sollten, bei denen die Fenster der für den ständigen Aufenthalt bestimmten Räume nur an der lärmabgewandten Seite liegen.
- Pflanzgebot:
Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche und die öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Grundstück ist dabei ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 6 - 8 Meter.
Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten:
Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneebaum, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Sieleiche, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).
Im Randbereich des Baugebietes zur freien Landschaft hin ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelhölzern (z.B. Thuja) zu verzichten.

b) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- ○ ○ Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
- Straßenbegrenzungslinie
- ↔ Firstrichtung (Satteldach)
- 700 Maßangaben in Metern
- Öffentlich Verkehrsfläche
- ○ ○ Öffentliche Grünfläche mit großkronigen bodenständigen Bäumen
- WA Offene Bauweise
- Allgemeines Wohngebiet
- ⊙ Trafostation



c) Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- 1361 Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Stellung der baulichen Anlagen
- 6a Garagen

d) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Burgheim hat am **14. 7. 81** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgheim Ost - Erweiterung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am **15. 7. 81** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 1 u. 2 BBauG wurde vom **18. 9. 81** in der Gemeindekanzlei Burgheim während der allgemeinen Dienststunden durchgeführt.
Burgheim, den **07. 4. 82** 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 vom **22. 2. 82** bis **25. 3. 82** in der Gemeindekanzlei Burgheim öffentlich ausgelegt.
Burgheim, den **07. 4. 82** 1. Bürgermeister
Die Gemeinde Burgheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **30. MARZ 1982** diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Burgheim, den **07. 4. 82** 1. Bürgermeister
Das Landratsamt Neuburg a. d. Donau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **12. APRIL 1982** Nr. **30-610-3/12** gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 1 der Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz vom 20.06.1978 (GV Bl. S 339) genehmigt.
Neuburg, den **12. MAI 1982** 1. Bürgermeister
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab **14. 5. 82** in der Gemeindekanzlei Burgheim gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am **13. 5. 82** ortsüblich durch **Medietas** bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser: Die Gemeinde:
Pffaffenhofen, den 14.07.1981 Burgheim, den **02. 6. 82**
ING. BORO K. WIPFLER 82
Planung, Bauhaltung, Bauverteilung
für Pfaffenhofen
8068 PFFAFFENHOFEN/ILM
...
Ing. K. Wipfler 1. Bürgermeister