

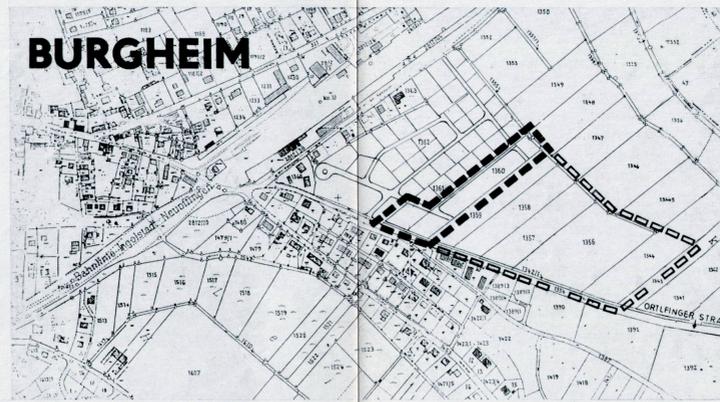
BEBAUUNGSPLAN

"BURGHEIM OST"

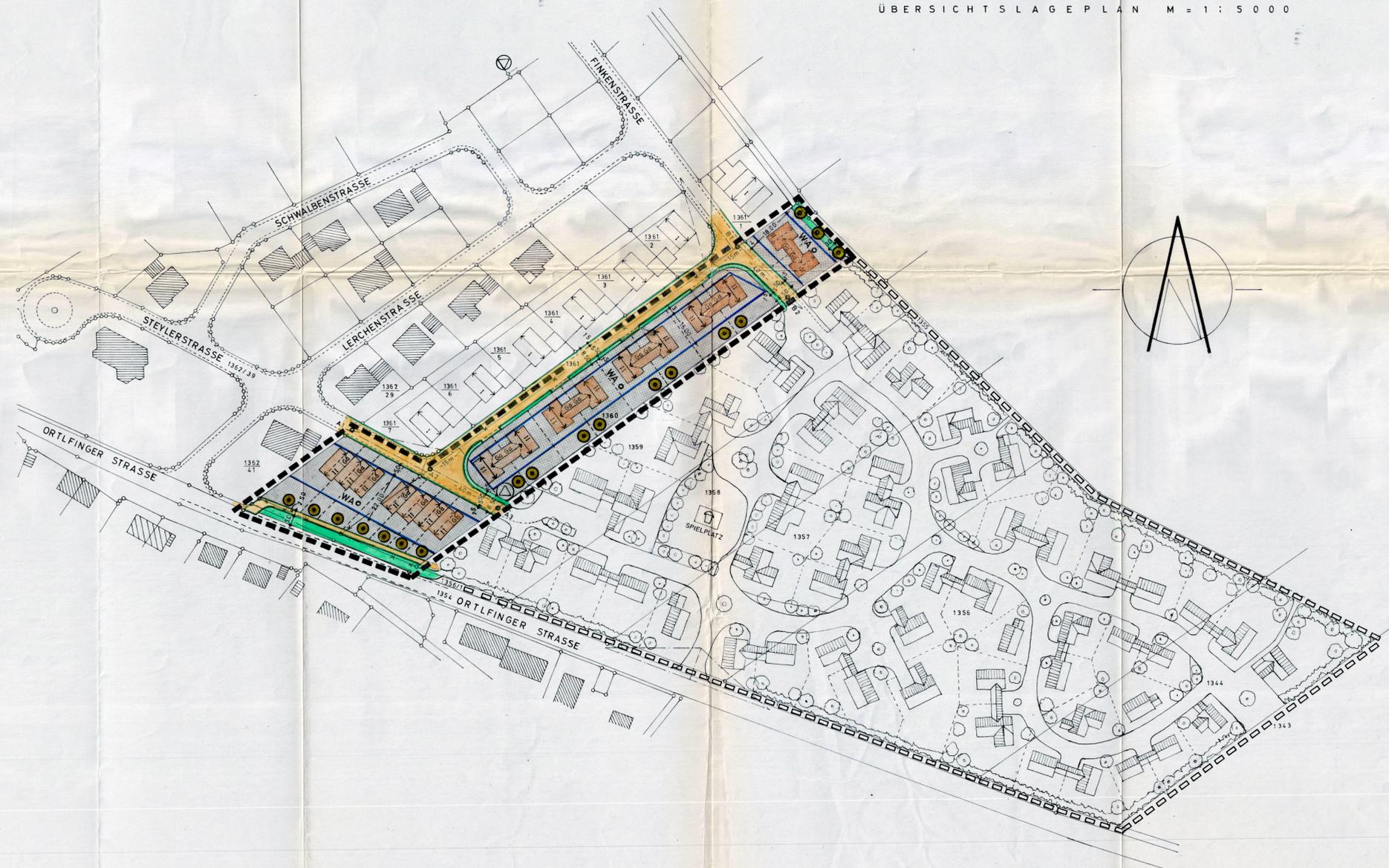
2. ERWEITERUNG

GEMEINDE BURGHEIM
LANDKREIS NEUBURG/D.

M. = 1 : 10000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



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. 21 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Architekturbüro Kienberger, Aichach gefertigten Bebauungsplan "Burgheim Ost - Erweiterung" des Markt Burgheim vom 02.11.1982 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:

- II maximal 2 Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschöß im Dachraum liegen muß, Dachneigung 38° - 45°, max. Umfassungswandhöhe 3,75 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m.
- 0,4 GRZ = Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ = Geschöflächenzahl

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei Reihenhäusern auf 200 m², im übrigen auf 350 m², festgesetzt. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde) festgesetzten Geländeoberkante bis Unterkante Sparren. Die OK Erdgeschößfußboden (Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Geländeoberkante liegen. Dachaufbauten sind nur in Form von stehenden Dachgauben mit symmetrischem Satteldach und waagrechtm First zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, die Dachneigung muß 38° - 45° betragen. Die Dacheindeckung ist mit roten, ausnahmsweise rotbraunen Dacheindeckungsmaterial auszuführen. Grobformatige Wellenbestzementplatten sind nicht zulässig.

Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die traufseite mindestens 2,0 m länger sein muß, als die Giebelseite. Eckschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfählern (Mauerpfählern oder Holzstützen) versehen werden. Die Wohnhäuser müssen einen mit dem First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schrag zulaufende Ortsgänge sind nicht zugelassen.

Kniestöcke sind zulässig, aber in ihrer Höhe so zu bemessen, daß die zulässige Außenwandhöhe von 3,75 m nicht überschritten wird.

Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Der Kollektor muß von der Traufe und dem Ortsgang 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 Betonwaben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

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 greller 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 Straßengrenzlinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,0 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden. Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtrampe erfordern, nicht zulässig. Nebengebäude sind nur mit einer Nutzfläche von 20 m² zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen 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 Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung, zwischen Steyerstraße und Finkenstraße unter Einhaltung der Bauflucht zur Erschließungsstraße hin, einheitlich zu gestalten.

Garagen einschl. Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit annähernd gleicher Dachneigung und gleicher Dacheindeckung als das Hauptgebäude auszuführen. Ausnahmsweise sind Flachdächer zugelassen.

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 mindestens ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 6 - 8 Meter.

Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten:

a) Bäume: Feldahorn, Wildbirne, Eberesche, Wildkirsche, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche sowie alle Arten von Obstbaumhochstämmen.

b) Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneebaum, Hartleuel, Liguster, Hollunder und Schlehe.

B) Festsetzungen durch Planzeichen

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG für einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher
- Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG für großkronige einheimische, standortgerechte Bäume
- Straßengrenzlinie
- ↔ Firstrichtung
- +120q Maßangaben in Metern
- Öffentliche Verkehrsfläche
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- ⊙ Trafostation
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei 1 Vollgeschöß im Dachraum liegen muß
- △ Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizubehalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m haben, gemessen von der Fahrbahnoberkante. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis einer Höhe von 1,0 m zulässig, gemessen von der Fahrbahnoberkante. Ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,0 m.

C) Hinweise

- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für eine spätere Erweiterung
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- - - Geplante Grundstücksgrenzen
- x - x - Entfallende Grundstücksgrenzen
- 1357 Flurstücksnummern
- ▨ Vorhandene Wohngebäude
- ▨ Vorhandene Nebengebäude
- Stellung der baulichen Anlagen (Vorschlag)
- GA Garagen
- ↔ Firstrichtung der baulichen Anlagen (Vorschlag)

D) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Burgheim hat am **02. Nov. 1982** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgheim Ost - Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am **10. Nov. 1982** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 1 u. 2 BBauG wurde am **14.11.1982** in der Gemeindekanzlei Burgheim während der allgem. Dienststunden durchgeführt.

Burgheim, den **02. Nov. 1983**
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 vom **15. Nov. 1982** bis **17. Dez. 1982** in der Gemeindekanzlei Burgheim öffentlich ausgelegt.

Burgheim, den **02. Nov. 1983**
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Burgheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **08. Nov. 1983** diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Burgheim, den **17. Nov. 1983**
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neuburg a.d. Donau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **13.11.83** Nr. **20.649.83** gem. § 11 BBauG i.V. mit § 2 Abs. 1 der Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz vom 20.06.78 (GVBl. S. 339) genehmigt.

Neuburg, den **13.11.83**
Landratsamt Neuburg a.d. Donau

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab **20.11.1983** in der Gemeindekanzlei Burgheim gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am **20.11.1983** ortsüblich durch **Paul Kienberger** bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser: Die Gemeinde:
Aichach, den **02.11.1982** Burgheim, den **20.03.83**

geändert am **22.03.1983**
PAUL KIENBERGER
ARCHITEKT U. DIPLOM-INGENIEUR FH
BAUENTWURFGRUPPE AICHACH
8800 AICHACH
Arch. Kienberger 1. Bürgermeister

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale -

Burgheim Ost
2. Erweiterung