

MARKT BURGHEIM



BEBAUUNGSPLAN "BURGHEIM OST - 4. ERWEITERUNG"

4. ÄNDERUNG

TEXTTEIL

Fassung vom 15.09.2016

Burgheim, den 15.09.2016

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

Der Markt Burgheim erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 20.12.2011 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert 24.07.2012, folgende Bebauungsplanänderung "Burgheim-Ost" in der Fassung vom 15.09.2016 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am östlichen Ortsrand der Gemeinde Burgheim gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 15.09.2016, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 15.09.2016.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei sind Flächen mit unterschiedlichen Bebauungsformen und -dichten ausgewiesen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschößflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschößflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Im Bereich Einzel- und Doppelhäuser:	GRZ = 0,30	GFZ = 0,50
Im Bereich Reihen- und erweiterte Einzelhäuser:	GRZ = 0,50	GFZ = 0,80

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist dabei nicht zulässig.

3.2 Anzahl der Wohnungen

Maximal zulässig sind je nach Haustyp:

pro Einzelhaus im den Quartieren WA1 und WA2:	max. 2 Wohnungen
pro Doppelhaushälfte (D) bzw. Reihenhaus (RH):	nur 1 Wohnung
pro Einzelhaus im Quartier WA3:	max. 4 Wohnungen
pro Einzelhaus im Quartier WA5:	max. 6 Wohnungen

3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

3.4 Baugrenzen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; diese gehen der Baugrenzenfestsetzung des Bebauungsplanes vor.

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen

H1 II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig
Satteldach
- Dachneigung 35°-45°
- Wandhöhe max. 4,50m

H2 II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschoße zulässig
Satteldach / Walmdach
- Dachneigung 15-25°
- Wandhöhe max. 6,30m

H3 II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschoße zulässig
Pulldach (gegeneinander versetzt)
- Dachneigung 15°-25°
- Wandhöhe max. 6,00m traufseitig

H4 II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschoße zulässig
Pulldach (einseitig)
- Dachneigung 6°-16°
- Wandhöhe max. 6,30m firstseitig

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

4.3 Begriffsbestimmungen und Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen und Begriffe:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

OK RFB EG bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über natürlichem Gelände (dargestellt durch Höhenlinien in der Planzeichnung), gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

OK RFB EG bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wandhöhe:

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

4.4 Geländeveränderungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Pultdächer sind gegeneinandergestellt mit jeweils gegengleicher Dachneigung auszubilden, dabei darf das Verhältnis der Dachflächen nicht kleiner als 1/3 zu 2/3 sein.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsausrichtung gemäß der Gebäudeausrichtung in der Planzeichnung vorzusehen. Eine Abweichung der Firstrichtung im Bereich von +/- 10° ist zulässig. Bei quadratischer Grundform gilt Obiges für eine Gebäudeachse.

5.3. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Holz- und Metallzäune sowie zu Nachbargrundstücken auch Maschendrahtzäune zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Die Gesamthöhe darf 1,20m nicht überschreiten.

5.4 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen

6.1 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von mindestens 5,0m Länge vorzusehen. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz und darf nicht eingefriedet werden.

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung) und nicht im Vorgartenbereich und in privaten Grünflächen

Je 1 sonstiges Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von 25m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

7.4 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen)

Für den Ortsrand wird auf den privaten Grundstücken eine Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt, Artenauswahl gem. Pflanzliste 2 und 3. Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten 1 und 2.

Wege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Straßenbegleitendes Grün und Baumpflanzungen

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Zufahrten zu den Privatgrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Es sind ausschließlich Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden, dabei ist im Straßenverlauf auf eine harmonische Artenauswahl zu achten.

7.6 Pflanzmaßnahmen – Artenliste

Pflanzliste 1: Bäume 1. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18-20 cm)

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Tagus sylvatica</i>
Schwarznuß	<i>Juglans nigra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Zuckerahorn	<i>Acer saccharinum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Japanischer Kuchenbaum	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
gefüllte Vogelkirsche	<i>Prunus avium "Plena"</i>
Chinesische Birne	<i>Pyrus calleryana "Chanticleer"</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Obstgehölze in regionalen Sorten als Hochstamm

Pflanzenstandraum für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0 m², Mindestbreite 2,0m, Tiefe 1,0m

Pflanzliste 3: Sträucher 2xv o.B. 80/100 cm

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentliche Grünflächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

Zu erhaltende Bäume

Die im Bereich der als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbestand festgesetzten Fläche befindlichen Bäume im Norden des Planungsgebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind grundsätzlich gemäß Bestand zu ersetzen.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") Stand April 2005 zu bemessen und zu errichten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

8.3 Müllbehälter

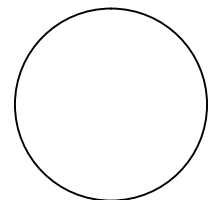
Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Burgheim, den

1. Bürgermeister



4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

Hinweise

- **Planzeichnung**

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- **Baumaterialien**

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- **Grundstücksentwässerung**

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

- **Emissionen**

Es wird hingewiesen auf landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

- **Stauwasser**

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

- **Abfallentsorgung**

Bei Grundstücken, die von den Müllfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden können, sind die Müllgefäße zur Leerung an der nächsten geeigneten Sammelstelle bereitzustellen.

- **Altlasten**

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu be-

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

achten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

- Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

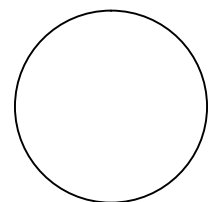
Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Markt Burgheim, den



1. Bürgermeister

MARKT BURGHEIM



BEBAUUNGSPLAN "BURGHEIM OST - 4. ERWEITERUNG"

4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 15.09.2016

Burgheim, den 15.09.2016

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

1. **Veranlassung**

Der Markt Burgheim hat in der Sitzung vom 09.12.2014 die Aufstellung der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Burgheim Ost - 4. Erweiterung" in Burgheim beschlossen.

2. **Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der FNP stellt die überplante Fläche als Wohngebiet dar. Die Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

3. **Lage und Umgriff der 4. Änderung**

Die Änderung umfasst das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Burgheim Ost 4. Erweiterung" in Burgheim.

4. **Anlaß und vorbereitende Planung**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wurden bislang die meisten Baugrundstücke bebaut. In einem Teilbereich wurde bereits eine Änderung durchgeführt, um dort eine zweigeschossige Bauweise, sog. 'Toskanahäuser', zuzulassen. Eine weitere diesbezügliche Anfrage gab für den Markt Burgheim den Ausschlag, das gesamte B-Planareal dahingehend zu untersuchen, inwieweit für die verbliebenen Baulücken eine Änderung bzw. Ausweitung der Bebaubarkeit machbar ist.

Der Markt hat als Grundlage für die Änderung eine ausführliche Bestandsaufnahme – auch der angrenzenden Gebiete – erstellen lassen; hieraus wurde seitens des Planungsbüros ein Konzept erarbeitet, das auch die bebauten Grundstücke quartiersweise mit einbezieht, und mit Hilfe einer dafür gebildeten Arbeitsgruppe weiter ausgearbeitet. Die Ergebnisse wurden in der vorliegenden Änderungsplanung umgesetzt.

5. **Ziele und Inhalte der Änderungsplanung**

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das Ziel verfolgt, die noch verbliebenen Baulückengrundstücke wirtschaftlich bebauen und nutzen zu können. Die allgemeine Nachfrage nach einer zweigeschossigen Bauweise ließ es angebracht erscheinen, die bisherigen Festsetzungen zu überdenken und das ganze Baugebiet konzeptionell zu betrachten. So wurden für die Areale mit freien Grundstücken Quartiere definiert, für die entsprechende Haustypen mit geeigneten Festsetzungen zu Geschosigkeit, Dachform und Bauweise vorgesehen wurden.

Die Baugrenzen wurden dazu gelockert und die Firstrichtungen nicht mehr ausdrücklich festgesetzt, um die Bebaubarkeit zu erleichtern. Die Festsetzungen wurden im Zuge der Änderung insgesamt bereinigt und aktualisiert.

Grundflächenzahl:

Die festgesetzte GRZ beträgt für die Flächen WA4 und WA5 0,5. Gemäß §17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze für die GRZ bei allgemeinen Wohngebieten bei 0,4. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird eine Überschreitung der GRZ nach §19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen, die Planungsabsicht ist hier eine gezielte Festsetzung der GRZ ohne gesonderte und schlecht steuerbare Überschreitung. Es wird durch die Festsetzung die maximal mögliche GRZ von 0,6 (0,4 + 50% Überschreitung) noch unterschritten.

Die weiteren Planungsinhalte bleiben unverändert.

6. **Hinweise zum §13 BauGB**

Das Planungsziel ist die Neuregelung der Gebäudfestsetzungen in Bezug auf Ge-

4. Änderung Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" - Markt Burgheim

schossigkeit, Bauweise und Gestaltung. Hierfür wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Erschließung, Grundstückseinteilung, Gebietstypisierung etc. nicht berührt, so daß die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Außerdem ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche der Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht begründet.

Die Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung ergeben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter; es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Von der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

7. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Burgheim hat mit Datum vom 09.12.2014 beschlossen, die 4. Änderung zum Bebauungsplan "Burgheim Ost – 4. Erweiterung" im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.03.2016 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 29.03.2016 in der Zeit vom 06.04.2016 bis 06.05.2016 öffentlich ausgelegt.

Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 05.04.2016 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 15.09.2016 behandelt und abgewogen.

Die 4. Bebauungsplanänderung mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 15.09.2016 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung gem. § 10, Abs. 3 BauGB am __.__.2016 bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Bebauungsplanänderung in Kraft.

Der geänderte Bebauungsplan mit Satzung und Begründung liegt sein dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Burgheim, den

.....
Michael Böhm, 1. Bürgermeister