



BP "AN DER ALTEN ILLDORFER STRASSE"

M 1/1000

NORDEN

WA 24% II

0,3 (0,5)

WD 22-27°

WA 24% I+D

0,3 (0,5)

SD 22-27°

Der Markt Burgheim erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 96 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "An der alten Illdorfer Straße"

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte

3. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl 0,3

Geschoßflächenzahl 0,5

z.B. I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöß im Sinne der BayBO werden.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Erd- und Obergeschoß)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Umgrenzung von Flächen für Garagen

SD Satteldach

WD Walmdach

z.B. 35° - 42° zulässige Dachneigung

Trafostation

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot

Ortsrandeingrünung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

123 Flurstücknummer

Parzellennummer

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

Höhenschichtlinie

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO). Artikel 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Baukörper

Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

3. Dächer

3.1 Dachform: Gleichgeneigtes Satteldach oder Walmdach (s. Festsetzungen in der Planzeichnung) mit mittigem First

3.2 Dachneigung: s. Planzeichnung

3.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit "I + D" zulässig. Pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) sind je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schieppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 80 % der Gebäudelänge betragen.

4. Doppelhäuser

4.1 Doppelhäuser sind profillgleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.2 Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.

5. Garagen

5.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profillgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.

5.2 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

5.3 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.

6. Höhenlage und Höhen

6.1 Die Oberkante des fertigen Rohfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand liegen

6.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

6.3 Wandhöhe: bei I+D maximal 4,00 m, bei II maximal 6,50 m. Die Wandhöhe ist von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

6.4 Kniestockhöhe: bei I+D maximal 50 cm, bei II maximal 25 cm. Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

7. Einfriedung

7.1 Einfriedungen sind an der Straßenseite nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

7.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 8.3). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.

8.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gemäß Planfestsetzungen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. 8.3) Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrandes sind Strauchgruppen mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen.

8.3 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Hainbuche, Eberesche und Mehlbeere	
Obstbäume als Halb- und Hochstamm	

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Craegagus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

9. Wasserwirtschaft

9.1 Alle Bauvorhaben sind an das örtliche Wasser- und Abwassernetz anzuschließen

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

9.3 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

9.4 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.

9.5 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

9.6 Die Nutzung von Regenwasser bzw. Dachablaufwasser ist ausschl. zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden. Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe anzuzeigen.

10. Sonstiges

Die Mülltonnen der Parzellen 12, 13, 14, 20, 22 und 23 sind an die Haupterschließungsstraße zu verbringen, da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die Nutzung von Regenwasser bzw. Dachablaufwasser ist ausschließlich zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden. Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe anzuzeigen.

3. Bedingt durch die Ortsrandlage sind direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke in das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschranke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluß wurde am 22.11.1997. ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 02.12.95. bis 05.01.96. (1. Auslegung) und vom 13.02.97. bis 16.02.97. (2. Auslegung) im Rathaus öffentlich ausgelegt.

3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 30.09.97. als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 02.10.97. angezeigt.

Burgheim, den 29.10.1997

(1. Bürgermeister)

Neuburg, den I.A.....

5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 29.11.1997 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtefolge der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Burgheim, den 16.01.1998

(1. Bürgermeister)

MARKT BURGHEIM, LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP "AN DER ALTEN ILLDORFER STRASSE" IN BURGHEIM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 11.11.1996
geändert 18.02.1997
22.07.1997
30.09.1997

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTER STR. 126,
85276 PFAFFENHOFEN
TEL.: 08441/ 84011 - 84013
FAX.: 08441/ 81341

11.11.1996
18.02.1997
22.07.1997
30.09.1997

(1. Bürgermeister)