BP "AN DER ALTEN ILLDORFER STRASSE — 1. ÄNDERUNG"

M 1/1000

Der Markt Burgheim erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "An der alten Illdorfer Straße — 1. ÄNDERUNG"

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Der von der Wipfer 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

   WA allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
   0,3 pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

3. Maß der Nutzung

   0,3 Grundflächenzahl

   (0,5) Geschoßflächenzahl

   z.B. I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß 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. 25°–50° / 35°–48° zulässige Dachneigung

   Traufseite

5. Verkehrsflächen

   Straßenbegrenzungslinie

   Verkehrsflächen

6. Grünflächen

   öffentliche Grünfläche

   Pflanzgebot

   Ortsrandeingrünung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

   bestehende Grundstücksgrenze

   aufzuhebende Grundstücksgrenze

   geplante Grundstücksgrenze

   123 Flurstücksnummer

   Parzellennummer

   vorhandene Wohngebäude

   vorhandene Nebengebäude

   NG 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 Längerichtung 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. Schleppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwischgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

4. Doppelhäuser

   4.1 Doppelhäuser sind profilgleich 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 Grenzzuschluß sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 Bay BO profilgleich 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 giebelständigen Grenzzuschluß 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 § 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. § 3).
   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; Obstbäume als Halb- und Hochstamm

   b) Sträucher: Acer campestre Feldahorn; Cornus mas. Kornelkirsche; Cornus sanguinea Hartriegel; Corylus avellana Haselnuß; Crataegus monogyna Weißdorn; Ligustrum vulgare Liguster; Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche; Rhamnus frangula Faulbaum; Rosa canina Hundsrose; Salix caprea Salweide; Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

   Ausgenommen sind die Pappel- und Weidenarten sowie die Roßkastanie.

9. Wasserwirtschaft

   9.1 Alle Bauvorhaben sind an das örtliche Wasser- und Abwasservertrag 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 Hauseinmangen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Dränagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.

   9.5 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1995 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.

   9.7 Beginn und Ende der Bauarbeiten sind 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 mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Gerüche- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen in der der Straßenseite zugewandten Hausaufwand. Die Verteilerschränke 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 am 21.04.98 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

   Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB am 07.05.97 von der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich informiert. Es wurde Gelegenheit gegeben, bis zum 20.06.98 zur Änderung Stellung zu nehmen.

   Burgheim, den 26.06.98 — 1. Bürgermeister Herr Kaufmann

2. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.06.98 diese Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Burgheim, den 26.06.98 — 1. Bürgermeister Herr Kaufmann

3. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom _____ erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

   Neuburg, den _____ i. A.

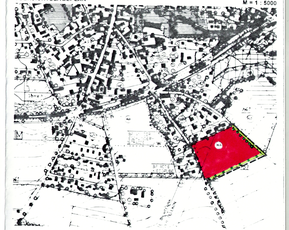
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.06.98 ortsüblich bekanntgemacht.
   Der Bebauungsplan ist damit gemäß §10 BauGB in Kraft getreten.

   Burgheim, den 26.06.98 — 1. Bürgermeister Herr Kaufmann

MARKT BURGHEIM, LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP "AN DER ALTEN ILLDORFER STRASSE — 1. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 25.05.1998
gezeichnet

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTEER STR. 126.
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/ 86211 - 84013
FAX: 08441/ 81341