

BP "AN DER ALTEN ILLDORFER STRASSE" 2.ÄNDERUNG

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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "An der alten Illdorfer Straße" 2.ÄNDERUNG

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung
- Art der Nutzung**
  - allgemeines Wohngebiet; gem. § 4 BauNVO pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung**
  - Grundflächenzahl
  - Geschosflächenzahl

- z.B. I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschos im Sinne der BayBO werden.
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Erd- und Obergeschoß)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4. Bauweise, Baugrenzen
- offene Bauweise
  - Baugrenze
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen
  - Satteldach
  - 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
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Höhenschichtlinie

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**  
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO). Artikel 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
- Baukörper**  
 Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- Dächer**
  - Dachform:** Gleichgeneigtes Satteldach oder Walmdach (s. Festsetzungen in der Planzeichnung) mit mittigem First
  - Dachneigung:** s. Planzeichnung
  - 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. 50 % der Gebäudelänge betragen.

- Doppelhäuser**
  - Doppelhäuser sind profiligleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
  - Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- Garagen**
  - Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profiligleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
  - Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
  - Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.
  - Garagen im Geltungsbereich der 2. Änderung sind gem. § 63 BayBO genehmigungsfrei.
- Höhenlage und Höhen**
  - Die Oberkante des fertigen Rohfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand liegen
  - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
  - 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.
  - 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.
- Einfriedung**
  - Einfriedungen sind an der Straßenseite nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
  - Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.
- Grünordnung**
  - 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.
  - 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 |
| Obstbäume als Halb- und Hochstamm |                       |
- b) Straucher
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn           |
| Cornus max.        | 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 |

9. Wasserwirtschaft
- Alle Bauvorhaben sind an das örtliche Wasser- und Abwassernetz anzuschließen
  - Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
  - Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
  - Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
  - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
  - Die Nutzung von Regenwasser bzw. Dachablaufwasser ist ausschl. zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden. Das Betreiben einer Regenwasserumzugsanlage ist dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe anzuzeigen.
- 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

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die Nutzung von Regenwasser bzw. Dachablaufwasser ist ausschließlich zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden. Das Betreiben einer Regenwasserumzugsanlage ist dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe anzuzeigen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

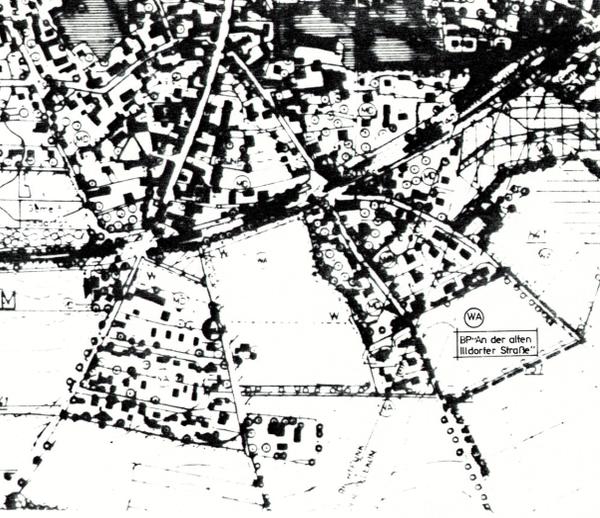
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 09.02.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB am 19.02.1999 von der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich informiert. Es wurde Gelegenheit gegeben, bis zum 12.03.1999 zur Änderung Stellung zu nehmen.  
 Burgheim, den 10.02.1999 1. Bürgermeister Herr Kaufmann
- Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.03.1999 diese Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Burgheim, den 10.02.1999 1. Bürgermeister Herr Kaufmann
- Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.  
 Neuburg, den ..... i. A.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 18.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.  
 Burgheim, den 10.02.1999 1. Bürgermeister Herr Kaufmann

MARKT BURGHEIM, LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP "AN DER ALTEN ILLDORFER STRASSE" 2.ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: WIPFLER PLANUNGSGESellschaft MBH  
 PFAFFENHOFEN, DEN 16.03.1999 geändert

HOHENWARTER STR. 126.  
 85276 PFAFFENHOFEN  
 TEL.: 08441/ 84011 - 84013  
 FAX: 08441/ 81341

U. Hubert