

A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN, D) VERFAHRENSVERMERKE, E) BEGRÜNDUNG

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SÜDLICH DES STEIGWEGES“



MARKT BURGHEIM
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

Neusäß, den 26.07.2016
geändert am 06.10.2016



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

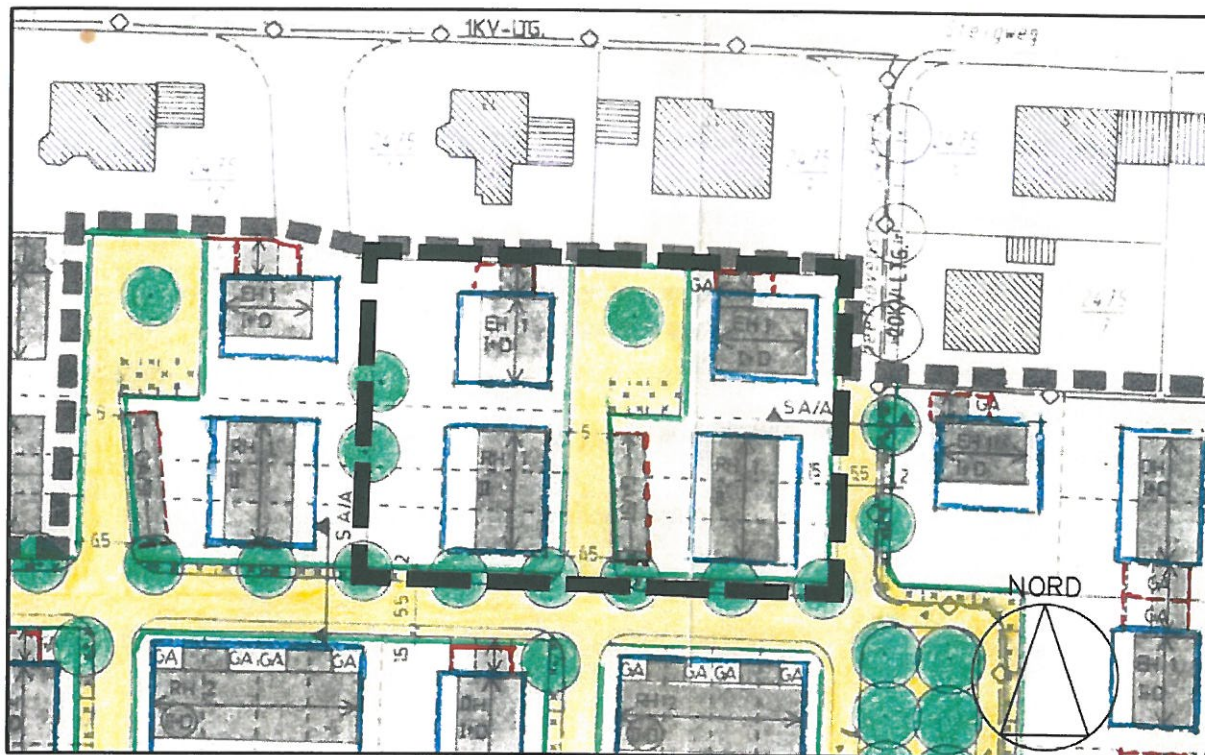
Proj.-Nr. 116213

INHALTSVERZEICHNIS

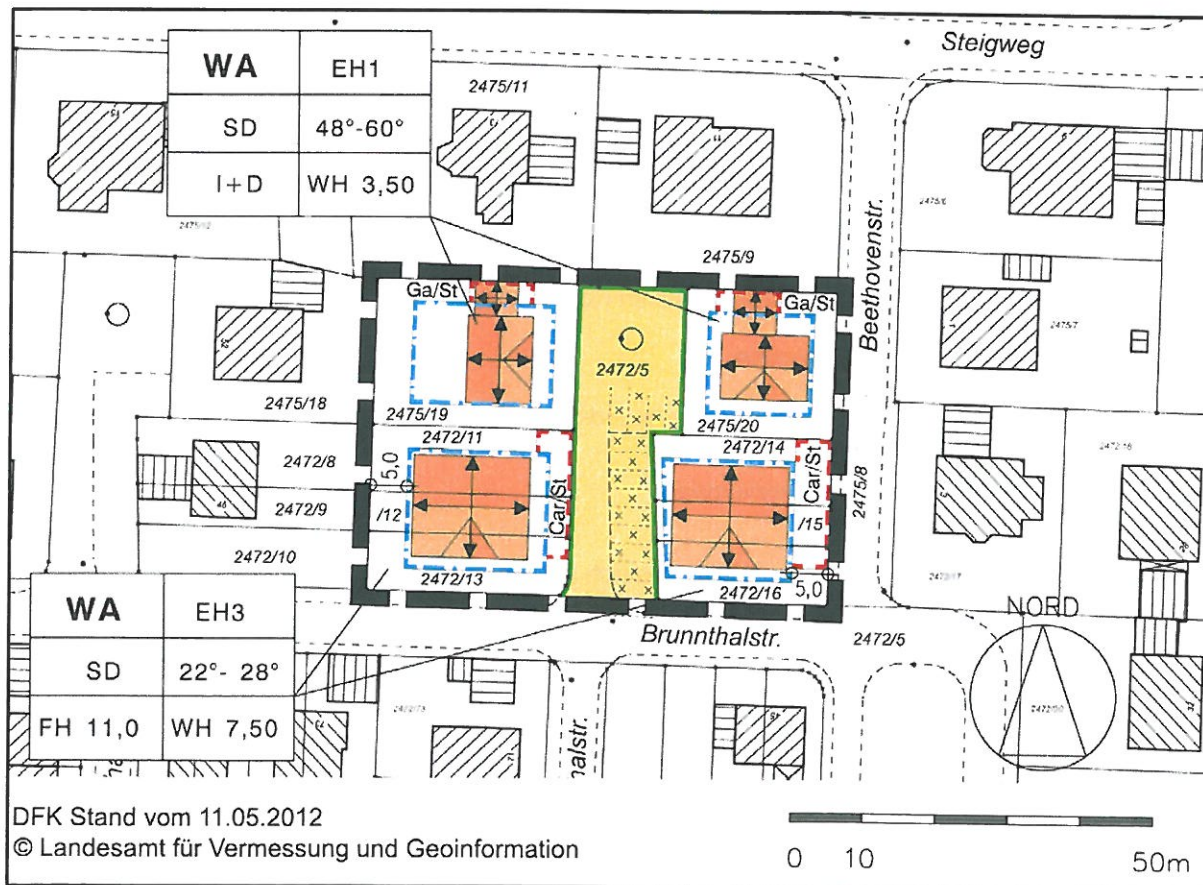
PLANZEICHNUNG	3
B) PLANZEICHENERKLÄRUNG	4
PRÄAMBEL	5
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
Bestandteil der 4. Änderung	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	5
Haustypen	5
Bauliche Gestaltung	6
Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	6
6. - 13. Einfriedungen ... - ... Immissionsschutz	6
Inkrafttreten	6
C) VERFAHRENSVERMERKE	7
D) TEXTLICHE HINWEISE	8
Denkmalschutz	8
E) BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG	9
1. Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben	9
2. Planinhalt	9
3. Städtebauliches Ziel	9
4. Artenschutz und Umweltprüfung	9

PLANZEICHNUNG

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 1000) i. d. F. v. 17.01.1995



4. Änderung (M 1 : 1000)

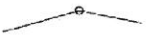
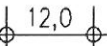


B) PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planzeichen als Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
I+D	max. 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss
EH	Einzelhaus
SD	Satteldächer
22° - 28°	Dachneigung
FH 11,0	Firsthöhe
WH 7,50	Wandhöhe
	zulässige Firstrichtung
	Flächen für Garagen, Stellplätze
	Flächen für Carports, Stellplätze
	Verkehrsflächen nicht versiegelt (Stellplätze)

2. Planzeichen als Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
2472/13	Flurnummern
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	vorgeschlagene Situierung neuer Gebäude
	Maßzahlen (Meter)

PRÄAMBEL

Der Markt Burgheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 13a BauGB, zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan „Südlich des Steigweges“, 4. Änderung,

als Satzung.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bestandteil der 4. Änderung

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 2472/5 (Verkehrsfläche), 2472/11, 2472/12, 2472/13, 2472/14, 2472/15, 2472/16, 2475/19 und 2475/20 südlich des Steigweges am westlichen Ortsrand von Burgheim gilt die vom Ing.-Büro Steinbacher-Consult, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.07.2016 in der Fassung vom 06.10.2016, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 4. Änderung des Bebauungsplanes bildet.

Hinweis:

Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich des Steigweges“ in der Fassung vom 17.01.1995 mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist gem. § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2.

3. Haustypen

- 3.1 Einzelhaus Typ 1 (Planzeichen EH 1)

Es gelten die bestehenden Festsetzungen.

- 3.2 Einzelhaus Typ 3 (Planzeichen EH 3)

- nur Einzelhäuser zulässig
- Dachneigung 22°-28°
- Satteldach
- Wandhöhe max. 7,50 m

- Firsthöhe max. 11,0 m
- max. 6 Wohneinheiten
- Garagen angebaut oder freistehend mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude oder giebelseitig angebaute Einzelgaragen mit Pultdach bis max. 25° Dachneigung
- keine Dachaufbauten
- Zwerchgiebel sind zulässig. Deren Seitenwände müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zur Dachaußenkante des Hauptgebäudes und untereinander mindestens 2,0 m einhalten. Zulässig sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptdach. Der First hat mindestens 0,5 m unterhalb dem First des Hauptdaches zu liegen; Wandhöhe max. 8,50 m.

Hinweis:

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die zulässige Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss.

Die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Außenhaut Dach oder Attika.

4. Bauliche Gestaltung

Es gelten die bestehenden Festsetzungen.

5. Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Es gelten die bestehenden Festsetzungen mit Ausnahme der Garageneinfahrten.

Die Festsetzung zur max. zulässigen Breite von 5 m entfällt ersatzlos. Die Zufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

Überdachte Stellplätze oder Carports dürfen nur ohne seitliche Wände errichtet werden.

Zufahrten in die Grundstücke sind ausschließlich von Osten oder Westen zulässig.

6. - 13. Einfriedungen ...- ... Immissionsschutz

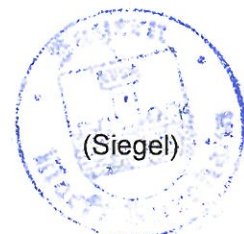
Es gelten die bestehenden Festsetzungen.

14. Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Markt Burgheim, den 02.12.2016.....

.....
M. Böhm, 1. Bürgermeister



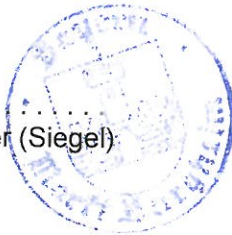
C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.8.2016 bis 16.9.2016 beteiligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.8.2016 bis 16.9.2016 öffentlich ausgelegt.

3. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 06.10.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2016 als Satzung beschlossen.

Markt Burgheim, den 07.10.2016

.....
M. Böhm, 1. Bürgermeister (Siegel)



4. Ausgefertigt

Markt Burgheim, den 07.10.2016

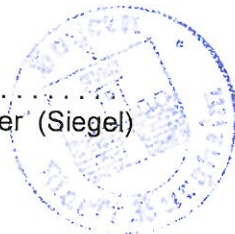
.....
M. Böhm, 1. Bürgermeister (Siegel)



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.12.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Burgheim, den 02.12.2016

.....
M. Böhm, 1. Bürgermeister (Siegel)



D) TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7232-0177: Grab der Urnenfelderzeit.
- D-1-7232-0303: Vorgeschichtliche Siedlung, Flachgräber mit Brandbestattungen der Urnenfelderzeit.
- D-1-7232-0299: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marktsiedlung von Burgheim.

Deswegen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich ist.

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.

E) BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

1. Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.1995 wurde mit der Bekanntmachung am 13.03.1995 rechtsverbindlich.

Der Änderungsbereich ist darin als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Der Marktgemeinderat hat am 26.07.2016 beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Das Gebiet soll vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird, ebenso wie von der Umweltprüfung, abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Planinhalt

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes i. d. F. v. 17.01.1995 bleiben im Wesentlichen bestehen.

Bei den Grundstücken mit den Flurnummern 2472/5 (Verkehrsfläche), 2472/11, 2472/12, 2472/13, 2472/14, 2472/15, 2472/16, 2475/19 und 2475/20 werden die Baugrenzen für Wohngebäude und Stellplätze erweitert, um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Die ursprünglich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 2472/14–16 vorgesehenen Flächen für Stellplätze werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf den Fl.-Nrn. 2475/19 und /20 werden größere Baufenster und variable Firstrichtungen festgesetzt.

3. Städtebauliches Ziel

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes i. d. F. v. 17.01.1995 bleiben im Wesentlichen bestehen.

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, dem Bedarf an Mietwohnungen gerecht zu werden.

4. Artenschutz und Umweltprüfung

Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist hier nicht zu erwarten.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

