

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

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

„BERGSTRASSE ORTLFING“



MARKT BURGHEIM

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

Rechtsverbindliche Fertigung

Neusäß, den	09.02.2017
geändert am	18.05.2017
geändert am	11.07.2017



SteinbacherConsult
... invent the future



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

Proj.-Nr. 116676

INHALTSVERZEICHNIS

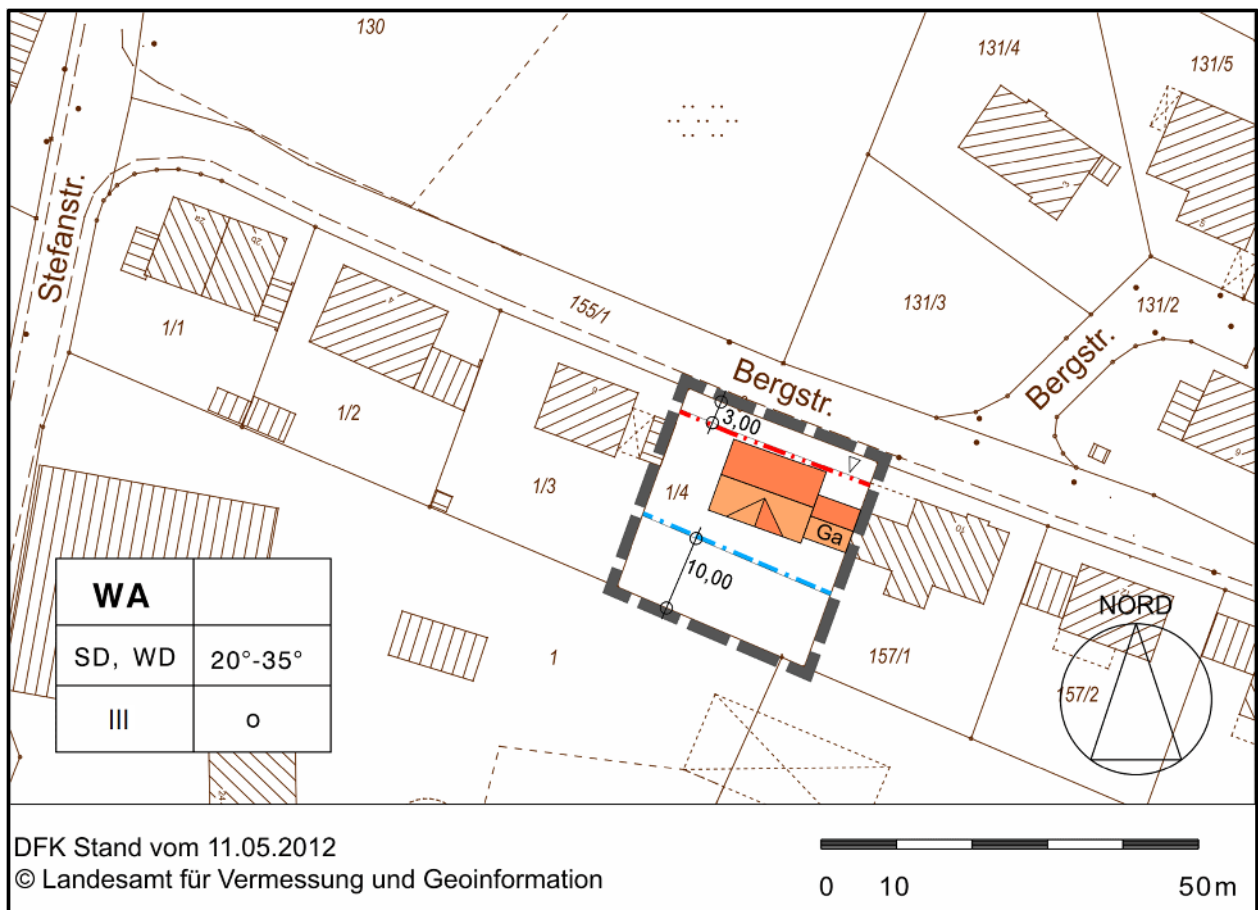
A) PLANZEICHNUNG	3
B) ZEICHENERKLÄRUNG	4
PRÄAMBEL	5
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1. Bestandteil der 1. Änderung	5
2. Maß der baulichen Nutzung (ersetzt § 3 der Satzung)	5
3. Gestaltung der Gebäude (ersetzt § 7 der Satzung)	5
4. Inkrafttreten	5
D) VERFAHRENSVERMERKE	7
E) BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG	8
1. Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben	8
2. Planinhalt	9
3. Städtebauliches Ziel	9
4. Artenschutz und Umweltprüfung	9

A) PLANZEICHNUNG

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 1000) i. d. F. v. 08.07.1968



1. Änderung (M 1 : 1000)

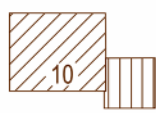
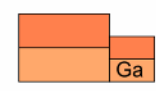
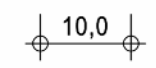


B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planzeichen als Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
III	max. 3 Vollgeschosse zulässig
SD, WD	Satteldächer und Walmdächer zulässig
20° - 35°	Dachneigung
O	offene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie (nur für Hauptgebäude gültig)

2. Planzeichen als Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
157/1	Flurnummern
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Vorschlag für die Situierung des Hauptgebäudes und der Garagen
	Maßzahlen (Meter)
	Vorschlag für Garageneinfahrt

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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), 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 Nr. 19 „Bergstraße Ortlfing“, 1. Änderung, als Satzung.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteil der 1. Änderung

Für das Grundstück mit der Flurnummer 1/4 südlich der Bergstraße am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Ortlfing gilt die vom Ing.-Büro Steinbacher-Consult, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 09.02.2017, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet.

Hinweis:

Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bergstraße Ortlfing“ in der Fassung vom 08.07.1968 mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen:

2. Maß der baulichen Nutzung (ersetzt § 3 der Satzung)

- 2.1 Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 2.2 Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei sich ein Vollgeschoss im Keller befinden muss
- 2.3 Die Firsthöhe wird auf maximal 7,90 m festgesetzt. Diese wird von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis zur Oberkante des Daches senkrecht an der Außenwand gemessen.

3. Gestaltung der Gebäude (ersetzt § 7 der Satzung)

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Es ist eine Dachneigung von 20° - 35° zulässig.

Dacheindeckungen sollen in naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen erfolgen.

Bei den erdgeschossigen Nebengebäuden sind die gleichen Dacheindeckungen und Dachformen wie beim Hauptdach sowie flache Pultdächer (maximale Neigung 10°) oder Flachdächer zulässig.

4. Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten ersetzt der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 19 „Bergstraße Ortlfing“ in der Fassung vom

08.07.1968 in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Satzungstext, Begründung).

Markt Burgheim, den

.....
M. Böhm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 09.02.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bergstraße Ortlfing“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2017 bis 11.04.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2017 bis 11.04.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.05.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.06.2017 bis 30.06.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.06.2017 bis 30.06.2017 erneut beteiligt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 11.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.07.2017 als Satzung beschlossen.

Markt Burgheim, den

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

7. Ausgefertigt (mit all seinen Bestandteilen)

Markt Burgheim, den

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

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Burgheim, den

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

E) BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

1. Entwicklung und Veranlassung, Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.1968 wurde mit der Bekanntmachung am 06.01.1969 rechtsverbindlich.

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

Der Marktgemeinderat hat am 09.02.2017 beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das Vorhaben nicht aufgrund einer Befreiung genehmigungsfähig ist. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Geschossflächenzahl erhöht wird und sich damit im Innenbereich eine Nachverdichtung durch eine höhere Ausnutzung ergibt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird, abgesehen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 ist nicht mehr zeitgemäß, da Gebäude derzeit üblicherweise mit 2 oder mehr Vollgeschossen errichtet werden. Das Planungsziel der Marktgemeinde Burgheim ist es, die Flächenversiegelung zu verringern und den benötigten Wohnraum zu schaffen. Dazu werden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind. Um das neu entstehende Gebäude an die benachbarte Bebauung anzupassen, wird die Firsthöhe auf 7,90 m begrenzt. Diese Höhe entspricht der umgebenden Wohnhausbebauung.

2. Planinhalt

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes i. d. F. v. 08.07.1968 bleiben im Wesentlichen bestehen.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1/4 (Bergstraße 8), Gemarkung Ortlfing, möchte ein Bauwerber ein Wohnhaus errichten. Das geplante Bauvorhaben erfüllt jedoch nicht alle Punkte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Bergstraße Ortlfing“.

Die Änderung betrifft im Wesentlichen:

- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- festgesetzte Dachneigung, -form und -farbe
- Aufhebung der zwingend vorgeschriebenen Lage der Garagenzufahrt
- Gültigkeit der Baulinie nur noch für Hauptgebäude

3. Städtebauliches Ziel

Auf der Flurnummer 1/4, Gemarkung Ortlfing, soll ein Einzelhaus gebaut werden.

Die Änderungen der gestalterischen Vorschriften sind vergleichbar mit den in der jüngeren Vergangenheit beschlossenen Festsetzungen bzw. Befreiungen im Markt Burgheim.

Die gewünschten Änderungen widersprechen somit nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde und entsprechen den in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bauten.

Die Änderung der Baulinie auf einen Mindestabstand von 3,0 m kommt der baulichen Entwicklung entgegen, da das Gebäude damit tiefer in den Südhang rückt. Bei der Garage ist durch ihre Zufahrt bereits ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Wie aus den Planzeichnungen ersichtlich, ergeben sich aufgrund der neueren Vermessungen erhebliche Differenzen in der Darstellung.

4. Artenschutz und Umweltprüfung

Auf der geplanten Wohnbaufläche sind keine Bäume vorhanden. Aufgrund der Siedlungsnähe 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 BauGB genannten Schutzgüter.