



M 1/1000



- Firstrichtung, wahlweise
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Stellplätzen und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume; Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage geringfügig veränderbar.
- Pflanzgebot
Zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage geringfügig veränderbar.
- Baumbestand, zu erhalten
- öffentliche Grünfläche
- private Ortsrandeingrünung (Breite mind. 5 m frei von Gebäuden)
- Anbau-Verbotszone der Kreisstraße

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Maßangabe in Metern
- Flurnummer
- Parzellnummer
- Höhenschichtlinien
- Regenrückhaltebecken

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise
 - 1.1 Der Grundriss der Wohngebäude einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung (Giebelseite mindestens 2,0 m schmäler als Traufseite) zu planen.
 - 1.2 Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf max. 50 cm betragen.
 - 1.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
 - 1.4 Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nicht zulässig. Ausnahmeweise sind Stützmauern bis maximal 50 cm Höhe in Beton bzw. in Palisadenform von der Garagenvorderkante bis zur Erschließungsstraße bei hängigem Gelände zulässig. Die OK fertiger Fußboden darf maximal 30 cm (hangseitig) über dem natürlichen Gelände liegen.
2. Gestaltung
 - 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holz-anstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade bei Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.
 - 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und in der gleichen Bauflucht zu errichten.
3. Dächer
 - 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
 - 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° festgesetzt.
 - 3.4 Die Dächer sind mit rotbraunen, kleinformatigen Dachsteinen (Ziegel etc.) zu decken.
 - 3.5 Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zulässig sind nur Zwerchgiebel sowie Schlepp- oder Satteldachgauben (Gauben mit einer Einzelbreite von maximal 1,50 m; zulässige Höhe ist maximal die Hälfte der Höhe des Hauptdaches). Zwerchgiebel und Gauben dürfen zusammen maximal 1/3 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortgang mindestens 2 m Abstand einhalten, der First des Zwerchgiebels muss 1 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben. Für Solaranlagen gelten die gleichen Anforderungen wie für Dachgauben. Die gleichzeitige Verwendung von Dachgauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
 - 3.6 Dachüberstände sind giebelseitig mit maximal 50 cm, traufseitig einschl. Dachrinne mit maximal 75 cm zulässig.
4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege
 - 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind versickerungsfähig zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen, Pflaster aus Einkornbeton - z. B. „Aquatop“).
 - 4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen, jeweils von der Grundstücksgrenze zu trennen.
5. Einfriedungen
 - 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
 - 5.2 Als Zäune zwischen den Parzellen und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.

Der Markt Burgheim, Landkreis Neuburg erläßt aufgrund

des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortlfing“ in Ortlfing als Satzung

BESTANDTEILE

- I. Bauzeichnungszeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschoße
2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.
- Baugrenze
- Standort für Garagen

6. Grünordnung
 - 6.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.3)
Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten.
In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzl. zu der unter 6.3 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:
Malus in Art und Sorte Zierapfel Carpinus betulus Hainbuche
Prunus in Art und Sorte Zierkirsche Sorbus aucuparia Eberesche
Crataegus in Art und Sorte Weißdorn Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte Wildbirne
 - 6.2 Private Ortsrandeingrünung
Zur Eingrünung des Ortsrandes auf privatem Grund sind Sträucher und Einzelbäume gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (siehe 6.3) und zu erhalten. Diese Festsetzung ist in Form von Grunddienstbarkeiten beim Grundstückskauf zu sichern. Zur Sicherstellung einer sinnvollen Ortsrandeingrünung ist an der Ostseite des Baugebietes auf die gesamte Länge der 5m-breite private Grünstreifen von Gebäuden und Windkraftanlagen freizuhalten.
 - 6.3 Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:
a) Bäume
Acer plantanoides Spitzahorn Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Sandbirke Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
Prunus avium Vogelkirsche
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
7. Wasserwirtschaft
 - 7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - 7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Überläufe der Sickerschächte sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
 - 7.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
 - 7.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der IAW enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.
4. Schichtwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren

VERFAHRENSVERMERKE

Der Markt Burgheim hat in der Sitzung vom 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Burgheim öffentlich ausgelegt.

1. Auslegung	vom 29.03.2000	bis 05.05.2000
2. Auslegung	vom 26.03.2001	bis 30.04.2001
3. Auslegung	vom 16.11.2001	bis 03.12.2001

Der Markt Burgheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2001 diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Burgheim, den 12.02.2002

1. Bürgermeister Kaufmann

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Bekanntmachung der Rechtskraft im Rathaus zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 rechtsverbindlich.

Burgheim, den 29.04.04

1. Bürgermeister

MARKT BURGHEIM, LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
BP NR 2 „ORTLFING“, IN ORTLFING

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1: 5000



ENTWURFSVERFASSER:

WIPFLER PLANUNGSGESellschaft MBH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

TEL.: 08441/84011 - 84013
FAX.: 08441/81341

AUSGEFERTIGT:

MARKT BURGHEIM
DEN 18.12.2001

PFAFFENHOFEN, DEN 29.02.2000
Geändert den 06.06.2000
13.03.2001
22.05.2001
31.07.2001
06.11.2001
18.12.2001

1. BÜRGERMEISTER