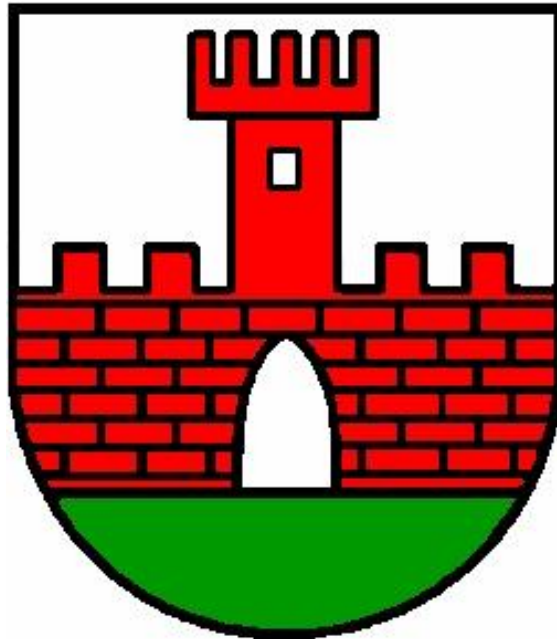


# MARKT BURGHEIM



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 28  
"SCHLOSSBREITE "**

**ORTSTEIL STRASS**

**TEXTTEIL**

Burgheim, den 18.01.2018

Der Markt Burgheim erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Entsch. des Bay-VerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), folgenden Bebauungsplan "Schlossbreite" für den Ortsteil Straß in der Fassung vom 18.01.2018 als

## SATZUNG

### ABSCHNITT A FESTSETZUNGEN

#### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Marktes Burgheim gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 18.01.2018, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht vom 18.01.2018

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei sind Flächen mit unterschiedlichen Bebauungsformen und -dichten ausgewiesen.

Die grundsätzlich nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung quartiersbezogen festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Im Bereich WA1	(Einzelhäuser I+D, II):	GRZ = 0,30 GFZ = 0,60
Im Bereich WA2	(Einzelhäuser MFH III):	GRZ = 0,40 GFZ = 1,20

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

##### 3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind folgende Wohnungsanzahlen zulässig:

Pro Einzelhaus (E) im WA1:	maximal 2 Wohnungen,
Pro Einzelhaus (E) im WA2:	maximal 6 Wohnungen

##### 3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässig-

keit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

3.4 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
zweites Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszuführen  
Satteldach

- Dachneigung	35°-45°
- Firsthöhe	max. 9,00m
- Wandhöhe	max. 4,50m
- Kniestock	max. 1,00 m

**H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschoße zwingend  
Satteldach/Walmdach/Pulldach (versetzt)/Flachdach

- Dachneigung	15°-25°
- Firsthöhe	max. 9,00m
- Wandhöhe	max .6,50m
- Kniestock	nicht zulässig

**H3** (III) - Erdgeschoß mit Obergeschoß +Dach-/Staffelgeschoß  
drei Vollgeschoße zwingend, drittes Vollgeschoß  
nur als Dach-/Staffelgeschoß zulässig  
Satteldach, Walmdach, Pulldach (einfach und versetzt), Flachdach

- Dachneigungen	35° - 45 ° (SD) 15° - 25 ° (SD, WD, PD)
- Firsthöhe	max. 12,00m
- Wandhöhe	max .9,50m
- Kniestock	max. 1,00 m

Bei Ausführung eines Staffelgeschoßes muß dieses allseitig mindestens 1,5m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschoßes zurückspringen.

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

4.3 Begriffsbestimmungen und Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen und Begriffe:

OK = Oberkante, UK = Unterkante, RFB = Rohfußboden (ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben), EG = Erdgeschoß, OG = Obergeschoß, DG = Dachgeschoß, SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pulldach, FD = Flachdach

**OK RFB EG** maximal 30cm über OK Straßenhinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudeachse

#### **Gebäudeachse:**

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

#### **Straßenhinterkante:**

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg oder Entwässerungsmulde) und Privatgrundstück

**Wandhöhe:**

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut oder oberem Wandabschluß in Gebäudeachse (entspr. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 u. Satz 2 BayBO)

**Kniestock:**

Nur zulässig bei Dachneigungen von 35-45° bis max. 1,0m, gemessen ab OK Rohdecke im DG bis UK Fußpfette

## 4.4 Geländeveränderungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

**5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

## 5.1 Dachformen, -deckung, -aufbauten

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten, Vordächer und Terrassenüberdachungen zulässig.

Pultdächer sind gegeneinandergestellt mit jeweils gegengleicher Dachneigung auszubilden, dabei darf das Verhältnis der Dachflächen nicht kleiner als 1/3 zu 2/3 sein.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und mittelgrau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständereien von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Bei Wintergärten, Vordächern und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig.

Dachüberstände sind zulässig bis maximal 0,50m an der Traufseite (ohne Dachrinne) und maximal 0,30m am Ortgang, jeweils gemessen ab Wandfläche Außenwand oder Vorderkante Stütze.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang und zum First ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

## 5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Längsausrichtung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist zulässig:

- parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (i.d.R. giebelständig zur Straße)
- parallel zur Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße (traufständig)
- gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

- 5.3 Sonstiges  
Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstämmen/Rundlingen sind nicht zulässig.  
Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und unruhige Oberflächenstrukturen sind unzulässig.

## 6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen, Einfriedungen

- 6.1 Stellplatznachweis  
Im WA1 sind pro Wohneinheit auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten insgesamt 3 Stellplätze; diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von mindestens 5,0m Länge vorzusehen. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz und darf nicht eingefriedet werden.

Im WA2 gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Pro Wohnung bis 50m<sup>2</sup>: jeweils 1 Stellplatz

Pro Wohnung ab 50m<sup>2</sup>: jeweils 2 Stellplätze

Sowie zusätzlich 50% Besucherstellplätze.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur im WA2 zulässig (vorbehaltlich Eignung der Bodenverhältnisse und etwaiger Auflagen seitens der Wasserwirtschaft).

- 6.2 Gestaltung und Positionierung  
Garagen und Nebenanlagen sind auszuführen mit:
- geneigten Dächern in derselben Eindeckung und maximal derselben Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes oder
  - Flachdächern
- Für flache Dachneigungen (unter 15°) sind auch andere geeignete Eindeckungen (Blech etc.) sowie Dachbegrünungen zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der festgelegten Bauräume für Garagen und Carports errichtet werden:

Die Zufahrten sind an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle herzustellen.

Verkehrsfreie Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen. Auf die gesetzlichen Regelungen des Art. 57 BayBO wird verwiesen.

- 6.3 Einfriedungen  
Als Einfriedungen zum Ortsrand hin sind nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen am Ortsrand und zu öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen etc.) darf 1,20m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen des Art. 57 BayBO.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

- 7.1 Grünflächen  
a) Oberboden  
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.  
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Fassung vom 18.01.2018

Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

#### b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

### 7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

### 7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtsnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2b.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2a zu pflanzen.

### 7.4 Private Grünflächen mit Pflanzbindung / Ortsrandeingrünung

Für die Ortsrandbereiche wird eine Eingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Die Ortsrandeingrünung ist als optisch wirksame Baum- und Strauchkulisse auf Privatgrund zu erstellen, wobei die Erstpflanzung durch die Gemeinde erfolgt. Hier ist auf 5m Tiefe eine 3-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3 (Reihen- und Pflanzabstand 1,5x1,5m) im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung der Erschließung zu pflanzen. Pro 12m Grenzlänge ist ein gliedernder Baum 1. oder 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 2a zu pflanzen. Die Bäume haben einen Stammabstand von 4m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

### 7.5 Öffentliche Grünflächen (Pflanzliste 1a)

Die öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich des Baugebietes sind als Wiesenflächen anzulegen. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Wege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Für Baumpflanzungen gilt die Pflanzliste 1a (sowie separate Liste).

#### Straßenbegleitendes Grün (Pflanzliste 1b)

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Baumpflanzungen gilt die Pflanzliste 1b.

### 7.6 Pflanzmaßnahmen – Artenliste

Pflanzliste 1a: Bäume 1. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

Rotbuche	Tagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

## Pflanzliste 1b: Säulenformen

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 12-14cm)

Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"

## Pflanzliste 2a: Bäume 2. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus 1
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Japanischer Kuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"
Chinesische Birne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Stieleiche	Quercus robur 1
Winterlinde	Tilia cordata 1

Obstgehölze in regionalen Sorten als Hochstamm

## Pflanzliste 2b: Bäume 2. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 12-14cm)

Säulenformen als 'Hausbaum':

Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine / Fastigiata"

Pflanzliste 3: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe 60/100cm als zweireihige, freie Hecke,, 1,5x1,5m Pflanzabstand, versetzt gepflanzt

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris (i.S.)
Kupferfelsenbirne	Amelanchia lamarckii
Hechtrose	Rosa glauca

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentliche Grünflächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind binnen 6 Monaten nach Benutzbarkeit des Neubaues durchzuführen.

## 7.7

Kompensationskonzept

Auszugleichende Fläche:

26.433m<sup>2</sup>

Typ B - niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche

Kompensationsfaktor: 0,4 wegen Minimierungsmaßnahmen (s. Begründung)

rechnerischer Kompensationsbedarf:

26.433m<sup>2</sup> x 0,4 = 10.534m<sup>2</sup>

Die Kompensation wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt, die Ausgleichsflächen sind dort und in der Planzeichnung dargestellt.

## **8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### **8.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Mit Schwerlastverkehr ist im Bebauungsgebiet aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht zu rechnen. Straßenwässer dürfen daher randlich über öffentliche Grünflächen mit Versickerungsmulden versickert werden.

Bei Versickerungsmulden muss gewährleistet sein, dass diese ausreichend groß sind und zudem ein dauerhafter, geschlossener Grasbewuchs vorhanden ist. Durch die humusierte und begrünte Bodenschicht werden wassergefährdende Stoffe, die im Regenabfluss ggf. enthalten sind, zurückgehalten und abgebaut.

### **8.3 Versorgung**

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

### **8.4 Müllbehälter**

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.



## 9. Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat des Marktes Burgheim hat in der Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloßbreite" für den Ortsteil Straß beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2017 hat in der Zeit vom 28.03.2017 bis 02.05.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2017 hat in der Zeit vom 28.03.2017 bis 02.05.2017 stattgefunden.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung

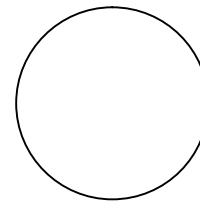
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2017 bis 09.01.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2017 bis 09.01.2018 öffentlich ausgelegt

### Satzungsbeschluß

Der Markt Burgheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2018 den Bebauungsplan "Schloßbreite" gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2018 als Satzung beschlossen.

Markt Burgheim, den \_\_.\_\_.2018

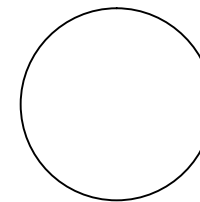


Siegel

\_\_\_\_\_  
Böhm, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt mit den Bestandteilen Planzeichnung, Satzung, Begründung, Umweltbericht:

Markt Burgheim, den \_\_.\_\_.2018



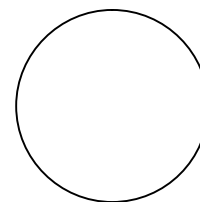
Siegel

\_\_\_\_\_  
Böhm, 1. Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schloßbreite " wurde am \_\_.\_\_.2018 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgheim, den \_\_.\_\_.2018



Siegel

\_\_\_\_\_  
Böhm, 1. Bürgermeister

## **ABSCHNITT B HINWEISE**

### ▪ Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### ▪ Materialien und Energie

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Auf Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und die Nutzung erneuerbarer Energien wird hingewiesen.

### ▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

### ▪ Immissionsschutz - Luftwärmepumpen

Luft-Wärmepumpen emittieren tieffrequente Geräusche, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Hierzu wird ausdrücklich auf die Informationen im Flyer "Lärmschutz bei Luftwärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) verwiesen.

### ▪ Immissionsschutz - Landwirtschaft

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

### ▪ Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

### ▪ Abfallentsorgung

Bei Grundstücken, die von den Müllfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden können, sind die Müllgefäße zur Leerung an der nächsten geeigneten Sammelstelle bereitzustellen.

- Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Stand keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind die einschlägigen Behörden umgehend zu informieren.

- Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

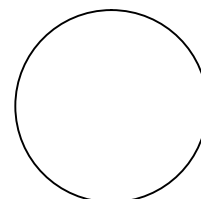
Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Markt Burgheim, den \_\_.\_\_.2018



---

Böhm, 1. Bürgermeister

# MARKT BURGHEIM



## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 "SCHLOSSBREITE "**

### **ORTSTEIL STRASS**

### **BEGRÜNDUNG**

Burgheim, den 18.01.2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28 "Schloßbreite" des Marktes Burgheim, Ortsteil Straß****1. Veranlassung**

Der Markt Burgheim verzeichnet auch in den Ortsteilen zunehmendes Interesse an Bauflächen für Häuser und Wohnungen. In Straß bestand für den Markt die Möglichkeit, über einen Flächentausch mit dem Freistaat Bayern an eine geeignete Fläche zugelangt, die in unmittelbarem Anschluß an die Ortslage eine Bebauung in attraktiver Lage zulässt. Da der Süden und Osten die einzig sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten für Straß darstellen, entschied sich der Marktgemeinderat, dort entsprechende Bauflächen auszuweisen.

Da auch für weitere Verdichtungen wie Doppelhäuser und Geschoßwohnungen Bedarf besteht, möchte man diesem nachkommen, um auch die Bevölkerungsteile am Ort zu halten, die kleinere Wohneinheiten benötigen oder sich nur diese leisten können. Dazu werden quartiersweise Festsetzungen getroffen, die andere Bauweisen ermöglichen.

Um den vorgenannten Belangen bei der gegenwärtigen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde nachkommen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgheim in der Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloßbreite" beschlossen.

**2. Lage im Raum, Bestand**

Der Bebauungsplan "Schloßbreite" liegt im Süden der Ortslage von Straß, unmittelbar östlich der Neuburger Straße (Staatsstraße). Nach Süden und Südosten grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, östlich grenzt eine dicht bepflanzte Böschung das Gebiet zur Keltenbergstraße hin ab.

Das Areal wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gewässer, Gehölze oder andere landschaftliche Strukturen bestehen in der überplanten Fläche nicht.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen****3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Burgheim existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die überplante Fläche derzeit noch als Außenbereich ausgewiesen ist. Eine Umwidmung zur Wohnbaufläche wird mittels einer parallel durchgeführten FNP-Änderung vorgenommen.

**3.2 Innenentwicklung**

Der Markt Burgheim ist sich des Zieles der vorrangigen Weiterentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst. Die Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung ist in Straß u. a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse nicht in einem Umfang möglich, der eine sinnvolle und wirtschaftliche Überplanung mit entsprechender Erschließung etc. zulässt. Der Markt hat gegenwärtig keine Möglichkeiten, freie Grundstücke oder auch leerstehende Bausubstanz zu nutzen oder in ihre Planungen einzubeziehen, auch weil diese Flächen nicht oder nicht zu angemessenen Preisen verfügbar sind bzw. nicht in einer geordneten Form einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können; nur eine solche wäre letztlich von nachhaltiger Wirkung, z.B. durch die Bündelung notwendiger Erschließungsanlagen.

Es wurde daher die Ausweisung eines größerflächigen zusammenhängenden Baugebietes in die Wege geleitet, dieses soll die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland decken und vor allem einer Abwanderung dieser wichtigen Bevölkerungsschicht

entgegenwirken, was mittelfristig auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Infrastruktur (Kindergarten, Schule usw.) beiträgt. Das Vorsehen verdichteter Bauweisen in Form von Flächen für Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der Bebauungsplanung unterstreicht den Wunsch des Marktes Gemeinde nach einer nachhaltigen Entwicklung.

Alternativen zum überplanten Standort waren als zusammenhängende Flächen in vergleichbarer Größe im Gemeindegebiet nicht gegeben.

Zur zeitnahen Fertigstellung des Baugebietes und der Vermeidung erneuter Baulücken ist ein Baugebot mit einer festen Frist vorgesehen; dies wird in den Kaufverträgen verankert.

#### **4. Grundzüge der Planung**

##### Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Anschlußstich von der Neuburger Straße her, der an der zentralen Grünfläche in einen Erschließungsring mündet. Eine Straßenanbindung nach Osten zur Keltenbergstraße ist aufgrund der Topographie nicht möglich. Die Straßen werden als typische Wohnstraßen ausgebildet mit einseitigem Gehweg und Parkmöglichkeiten entlang der Straße, was neben den Verschwenkungen auch die Durchfahrtsgeschwindigkeit vermindert, ohne auf spezielle Einbauten oder eine Ausweisung als 'Spielstraße' zurückgreifen zu müssen.

##### Gebäudetypen und Bauweisen

Typischerweise ist im Baugebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern ('Einfamilienhäusern') der Bauweise I+D bzw. II vorgesehen (WA1).

Für Einzelhäuser für Geschößwohnungsbauten mit begrenzter Anzahl der Wohnungen sind Flächen im Inneren des Baugebietes vorgesehen (WA2), welches von einer zentralen Grünfläche bestimmt wird. Die Wohnungsnutzer ohne eigenes Grundstück können so von der angrenzenden öffentlichen Grünfläche profitieren.

##### Grünordnung

Wesentliches Gestaltungsmittel in der Grünordnung ist die zentrale Grünfläche, die einen Übergang vom bestehenden Baugebiet bis zum südlichen Ortsrand darstellt. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualitäten leitet an der südöstlichen Ecke des Baugebietes über zur Keltenbergstraße und das angrenzende bestehende Baugebiet.

Diese Flächen sollen Anwohnern zu Aufenthalt und Erholung dienen; hierzu können entsprechende Zonen geschaffen werden.

Innerhalb des Baugebiets erfolgt eine gezielte Durchgrünung des Gebietes durch Festsetzung eines Hausbaumes im Zufahrtbereich zur Unterstreichung des örtlichen Charakters

#### **5. Schutz von Natur und Landschaft, Kompensation der Maßnahme**

Das überplante Areal wurde hinsichtlich des naturschutzfachlichen Ausgleiches betrachtet und behandelt. Der zugehörige Umweltbericht zeigt die Ergebnisse auf.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind festgesetzt:

- bedarfsgerechte, geringere Werte für GRZ (im Mittel 0,35)
- festgeschriebenes Oberbodenmanagement
- keine unnötige Verdichtung, Minimierung versiegelter Fläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch versickerungsfähige Beläge
- Eingrünung (Ortsrand)
- Durchgrünung (Grünzug, Straßenbegleitgrün)
- Festsetzung von Baumpflanzungen auf privaten Parzellen (Hausbaum)

– Versickerung von Oberflächenwasser

Laut der aktuellen Betrachtung ergeben sich folgende Eckdaten:

gesamte Fläche des Geltungsbereiches inkl. Bestand:	30.237m <sup>2</sup>
davon ausgewiesene Bau- und Erschließungsflächen:	26.433m <sup>2</sup>
inkl. Grünflächen mit Wegeverbindungen	(= auszugleichende Fläche)

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird auf 26.433m<sup>2</sup> ein insgesamt niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen ist.

Kategorie I, Eingriff Typ B entspricht Kompensationsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5	
gewählter Kompensationsfaktor:	+ 0,5
abzügl. Abschlag für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	- 0,1
Kompensationsfaktor somit	+ 0,4

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgegolten wird:

$$26.433\text{m}^2 \times 0,4 = 10.534\text{m}^2$$

Detailliertere Aussagen zur Kompensation und weiteren umweltbezogenen Themen sind im beigefügten Umweltbericht zur Planung enthalten.

## 6. Flächenbilanz

Jeweils ca.-Angaben in m<sup>2</sup> gemäß B-Plan-Zeichnung

Wohnbaufläche:	22.260
davon private Grünflächen mit Pflanzbindung	1.795 (Ortsrandeingrünung)
Erschließung Straßen&Wege:	3.510
Sonstiges (Bestand etc.):	2.663
Verkehrs- und Restfläche gesamt:	6.173
öff. Grünflächen inkl. Wege:	1.804
Gesamtfläche (ca.):	30.237

## 7. Ver- und Entsorgung

Diese ist durch den Markt bzw. die Versorgungsträger sichergestellt.

## 8. Altlasten

Altlasten sind dem Markt Burgheim zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 9. Immissionsschutz

Straßenverkehr (ND27)

Um die durch den Verkehr auf die Wohngebäude einwirkenden Schallimmissionen im Nahbereich zur Kreisstraße ND27 (Neuburger Str.) insbesondere in der Nachtzeit zu verringern, wurde ein Mindestabstand von 15m zur ND27 vorgesehen, außerdem wurden die Garagen als primärer Schallschutz an der Nordwestseite festgeschrieben. Mit diesem Abstand wird auch einer Anbauverbotszone nach Art. 23/24 BayStrWG gerecht, wenn die Bauflächen außerhalb der Ortsgrenze verbleiben.

## 10. Erneuerbare Energien & Klimaschutz

Die Nutzung erneuerbarer Energien – hier: Solarnutzung – wird durch eine günstige Ausrichtung der meisten Gebäude unterstützt, ohne dabei auf städtebauliche und

gestalterische Grundsätze zu verzichten. Die Versorgung durch ein Nahwärmenetz wird durch die Gemeinde geprüft, um einen Beitrag beim Thema "Klimawandel" leisten zu können.

Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung sind in der Planung als Element des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen enthalten, außerdem ist eine großzügige Ein- und Durchgrünung des Gebietes vorgesehen.

#### 11. **Auswirkungen**

Die geplante Siedlungserweiterung hat Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild, die sich durch entsprechende Maßnahmen minimieren bzw. kompensieren lassen. Hierzu wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen, in dem diese Thematik abgearbeitet wird.

#### 12. **Kosten und Erschließung**

Der Markt Burgheim ist Eigentümer der überplanten Fläche; für Angaben zur Finanzierung der gesamten Maßnahme wird auf die gemeindliche Haushalts- und Investitionsplanung verwiesen.

Für die verkehrsmäßige Erschließung werden vorbehaltlich der Ergebnisse aus der Erschließungsplanung folgende überschlägige Werte angenommen, die sich an marktüblichen Erfahrungswerten zum Zeitpunkt der Planung orientieren und dementsprechend auch schwanken können:

Straßenbau: ca. 200-250,-€/m<sup>2</sup> Straße

Kanalbau: ab 500,-€/lfm Straße

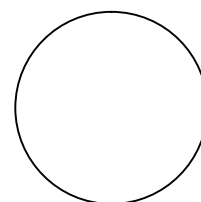
Wasserversorgung: ca. 200,-€/lfm Straße

Insbesondere bei der Ver- und Entsorgung (Niederschlagswasserversickerung, Abwasserentsorgung etc.) lassen sich gegenwärtig keine zuverlässigeren Zahlen angeben, da z.B. der Umfang und die Art der Entwässerungseinrichtungen nach Prüfung geeigneter Varianten erst im Zuge der Erschließungsplanung endgültig festgelegt werden können.

(Anm. d. Verf.: Die Erschließungsplanung läuft derzeit. Wenn bis zur Endfassung des B-Planes aktuellere Werte vorliegen, werden diese übernommen.)

Die notwendigen Ausgleichsflächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Marktes und stehen über das gemeindliche Ökokonto zur Verfügung.

Markt Burgheim, den \_\_.\_\_.2018



---

Böhm, 1. Bürgermeister