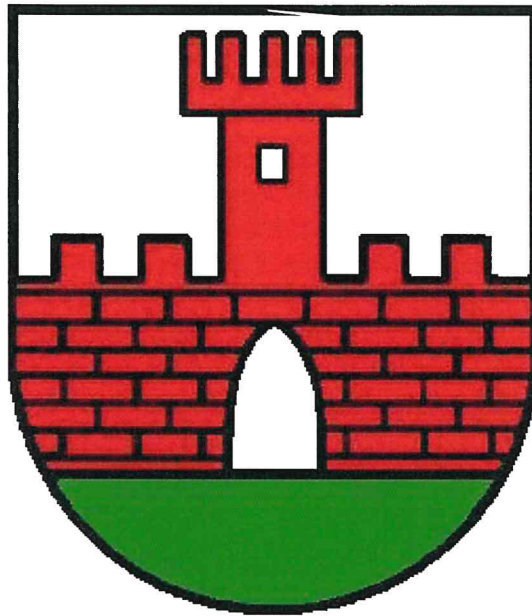


MARKT BURGHEIM



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 29
"AM VOHBACH"**

2. ÄNDERUNG

TEXTTEIL

Burgheim, den 05.10.2022

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 12 Wohnungen,
pro Einzelhaus (E) im WA3 (Haus A-D):	maximal 1 Wohnung,
pro Einzelhaus (E) im WA3 (Haus E):	maximal 2 Wohnungen.

3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit des Haustyps mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) 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 - max. drei Vollgeschoße zulässig
- Flachdach
 - Wandhöhe (Attika) max. 9,00m
 - Gesamthöhe (Aufbauten) max. 9,50m
- jeweils über Bezugspunkt 0,00
- H4** (I) - Erdgeschoß, ein Vollgeschoß zwingend
- Flachdach (konstruktiv 0-5°)
 - Wandhöhe max. 3,90m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

4.3 Begriffsbestimmungen und Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen und Begriffe (allgemein):

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

Haus E:

OK Attika =	+1,56m =	406,30m
OK FFB EG =	-2,05m =	402,69m
OK RFB EG =	-2,20m =	402,54m

4.4 Geländeänderungen und Stützmauern

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.

Nur im WA3 gilt:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zur Herstellung der in der Planzeichnung angegebenen Plateaus zulässig.

Stützmauern sind zwischen den Grundstücken zulässig bis 1,9m Höhe ab geplantem Gelände. Sonstige Stützmauern, z.B. zum Straßenraum oder öffentlichen Grünflächen, sind zulässig bis 1,4m Höhe ab geplantem Gelände mit mind. 0,5m Abstand untereinander.

Für Absturzsicherungen auf Stützmauern sind zur optischen Verringerung der Gesamthöhe offen wirkende bzw. transparente Materialien zu verwenden, z.B. Geländer aus Stabgittern, Glas etc. bis zu einer Höhe von max. 1,0m ab OK Stützmauer.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen, -deckung, -aufbauten (Haustypen H1, H2)

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.

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

Für die Dacheindeckung 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.

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

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 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

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

Verfahrensfreie Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind im WA3 – außer Geräteschuppen an bezeichneten Stellen - nicht zulässig.

6.3. Einfriedungen

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

Die Gesamthöhe der Einfriedungen am Ortsrand und zu öffentlichen Grünflächen darf 1,20m nicht überschreiten.

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

7. Grünordnung

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 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 / zufahrtstnaher 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 2-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3, versetzte Pflanzung, 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 2m zum angrenzenden Wirtschaftsweg bzw. von 4m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Nach der Pflanzung und Wässerung der Sträucher ist die Pflanzfläche in einer Breite

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 Neubaus durchzuführen.

7.7 Kompensationskonzept

Im Zuge der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen der Berechnungsansätze.
auszugleichende Fläche: 20.938m²

Typ B - niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche

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

rechnerischer Kompensationsbedarf: 20.938m² x 0,4 = 8.375m²

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 dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

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

Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") Stand April 2005 zu bemessen und zu errichten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

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

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß

Der Marktgemeinderat Burgheim hat am 06.04.2022 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Vohbach" eine 2. Änderung aufzustellen und diese im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.04.2022 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde gemäß §3 Absatz 2 BauGB nach der Bekanntmachung vom 29.07.2022 in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 05.08.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 05.10.2022 behandelt und abgewogen.

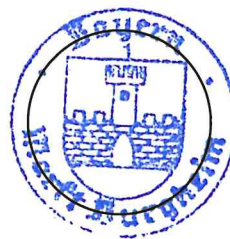
Satzungsbeschuß

Die 2. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Vohbach" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am 05.10.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Burgheim, den 25.102022

Böhm, 1. Bürgermeister

Siegel



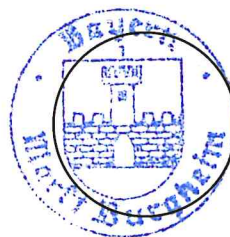
Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Textteil und Begründung sowie Schalltechnischer Untersuchung ACB-1117-8026/02 und wurde mit allen Bestandteilen ausgefertigt.

Markt Burgheim, den 25.102022

Böhm, 1. Bürgermeister

Siegel



Bekanntmachung

Die 2. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Vohbach" wurde am 25.102022 bekanntgemacht. Sie tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und ersetzt alle anderen vorherigen Fassungen des Bebauungsplanes.

Seit diesem Zeitpunkt wird der geänderte Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

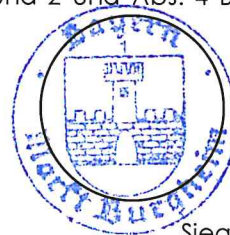
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Burgheim, den 25.102022

Böhm, 1. Bürgermeister

Siegel



ABSCHNITT C - HINWEISE

▪ Planzeichnung

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

▪ Baumaterialien

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.).

▪ 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) 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.

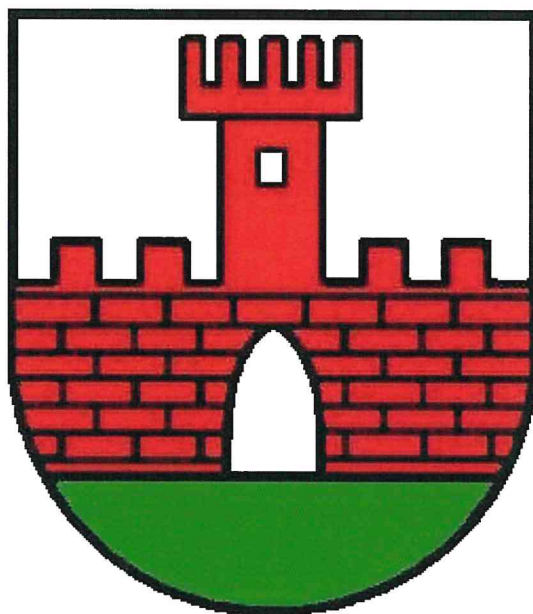
▪ Abfallentsorgung

Bei Grundstücken, die von den Müllfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden können, sind die Müllgefäße zur Leerung an der nächsten geeigneten Sammelstelle bereitzustellen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke Nun. 1, 25, 27, 28 und 38.

▪ Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Stand keine Altlastenver-

MARKT BURGHEIM



BEBAUUNGSPLAN Nr. 29 "AM VOHBACH"

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Burgheim, den 05.10.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Außerdem wird die GRZ auf 0,6 an die erforderliche flächenhafte Verdichtung angepasst. Die umliegenden Freiflächen, auch in Verbindung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche gewährleisten trotz der Verdichtung gesunde und ansprechende Wohnverhältnisse.

Höhenfestsetzungen

Als Bezugspunkt, quasi Null-Höhe, wurde jeweils ein Punkt an der südwestlichen Grenze zur Verkehrsfläche hin festgesetzt, dieser ist für Bauvorhaben in den beiden Teilbereichen eindeutig identifizierbar.

Grünordnung

Auf die generellen grünordnerischen Inhalte hat die Änderung keinen Einfluß; festgesetzte angrenzende Flächen wie die öffentliche Grünfläche werden nicht beeinträchtigt und sind auch nicht im Geltungsbereich dieser Änderung erfasst. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5. **Schutz von Natur und Landschaft**

Für den Bebauungsplan wurde der naturschutzfachliche Eingriff in Gänze ermittelt, der Ausgleich erfolgt entsprechend der in dem Zuge formulierten Maßnahmen; die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des gesamten Eingriffs sind weiterhin gültig.

Für die vorliegende Änderung erfolgte keine erneute Betrachtung der Gesamtsituation. Für den Änderungsbereich gilt fortan eine erhöhte GRZ von nun 0,6, was zwar rechnerisch einen höheren Versiegelungsgrad ergibt, dem aber durch geeignete Festsetzungen entgegengewirkt wird: Zum einen gelten die Festsetzungen z.B. zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten oder zur Versickerung von Niederschlagswasser etc. weiterhin fort, zum anderen werden für alle Flachdächer der Hauptgebäude begrünte Dächer vorgeschrieben, was einem beschleunigten Ablauf von Niederschlagswasser entgegenwirkt und verlorengegangene Flächen für Vegetation wieder ausgleicht. Die Niederschlagswasserrückhaltung ist also im Vergleich zu den ursprünglichen, diesbezüglich wirkungslosen Steildächern deutlich verbessert und aufgrund der Ungestörtheit der Flächen – im Gegensatz zu Gartenflächen – wird ein wertvoller Beitrag für Kleinklima und Flora/Fauna geleistet.

Für Nachhaltigkeit wird gesorgt durch die Ausnutzung der Dachflächen für extensive Begrünung und zur Stromerzeugung durch PV-Anlagen.

Aus diesen Gründen wird durch diese Änderung die Gesamtbilanz des Eingriffes nicht verschlechtert, sondern im Gegenteil durch die Gründachflächen für den Änderungsbereich sogar verbessert. Daher fällt kein zusätzlicher Kompensationsbedarf durch diese Änderung an.

6. **Ver- und Entsorgung**

Diese ist durch den Markt bzw. die Versorgungsträger sichergestellt.

7. **Altlasten**

Altlasten sind dem Markt Burgheim zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

8. **Immissionsschutz**

Verkehr (Bahn/Straße)

Zur Beurteilung der Einwirkungen aus der nordwestlich gelegenen Bahnstrecke sowie nahegelegener Kreisstraßen wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die Bestandteil der Gesamtplanung ist.

Aus dieser Untersuchung ging hervor, daß keine besonderen Maßnahmen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches notwendig sind, dies gilt somit auch für den An-