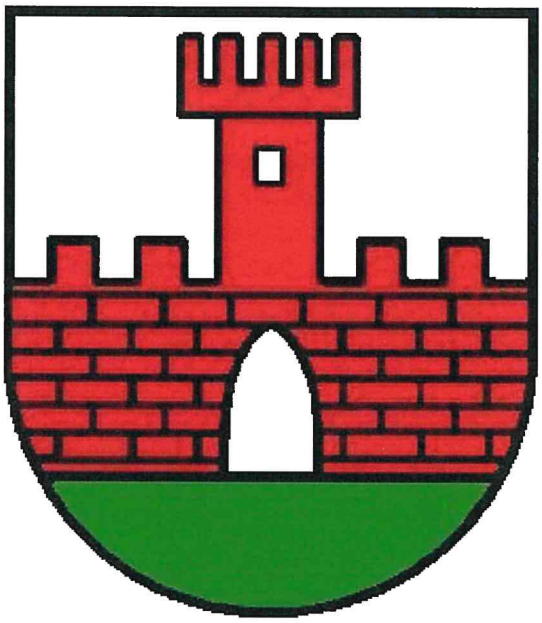
MARKT BURGHEIM



BEBAUUNGSPLAN Nr. 29
"AM VOHBACH"

1. ÄNDERUNG

TEXTTEIL

Burgheim, den 16.02.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Der Markt Burgheim erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgende 1. Änderung zum Bebauungsplan "Am Vohbach" in der Fassung vom 16.02.2022 als

SATZUNG

ABSCHNITT A - FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile des Bebauungplanes

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Vohbach" des Marktes Burgheim gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 16.02.2022.
Der Umweltbericht vom 18.01.2018 und die Schalltechnische Untersuchung ACB-1117-8026/02 vom 16.11.2017 der Fa. Accon GmbH bleiben Bestandteile der Gesamtplanung.

Diese Fassung ersetzt damit alle vorangehenden Planfassungen.

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 II zwingend, inkl. I+D)	GRZ = 0,30 / GFZ = 0,60
Im Bereich WA2: (Einzelhäuser MFH III zwingend):	GRZ = 0,40 / GFZ = 1,20
Im Bereich WA3: (Einzelhäuser I zwingend)	GRZ = 0,60 / GFZ = 0,60

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

Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.

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,

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 der 1. Änderung 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/Pultdach (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, Pultdach (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.

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 = Pultdach, 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

Zusätzliche Abkürzungen und Begriffe im WA3:
Wandhöhe: gemessen von OK Geländeoberfläche (geplant) bis OK Attika/oberem Wandabschluß in Gebäudeachse.
OK Attika, OK FFB EG und **OK RFB EG** sind im WA3 festgesetzt pro Hauptgebäude.

Max. Gebäudehöhen Häuser A-E; eine Überschreitung um 0,10m ist zulässig:
(Null-Horizont +-0,00m = 404,74mÜNN)

Haus A:

OK Attika =	+4,28m =	409,55m
OK FFB EG =	+0,68m =	405,42m
OK RFB EG =	+0,53m =	405,27m

Haus B:

OK Attika =	+4,28m =	409,55m
OK FFB EG =	+0,68m =	405,42m
OK RFB EG =	+0,53m =	405,27m

Haus C:

OK Attika =	+2,40m =	407,14m
OK FFB EG =	-1,20m =	403,54m
OK RFB EG =	+0,53m =	403,39m

Haus D:

OK Attika =	+2,70m =	407,44m
OK FFB EG =	-0,90m =	403,84m
OK RFB EG =	+1,05m =	403,69m

Haus E:

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

4.4 Geländeveränderungen 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 angegeben 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, H3)
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.

Aufständerungen 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, 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. ½ der Dachlänge zulässig.

Nur im WA3 gilt:
Zulässig für alle Gebäude sind im WA3 Flachdächer mit entsprechenden konstruktiven Neigungen. Vordächer und Terrassenüberdachungen sind auch mit anderen Materialien und Neigungen zulässig.

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nur zulässig, wenn deren Oberkante die Attika nicht überragt.

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
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 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.

Im WA2 gilt folgender Stellplatzschlüssel:
Pro Wohnung bis 50m²: jeweils 1 Stellplatz
Pro Wohnung ab 50m²: 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).

Im WA3 ist pro Wohneinheit auf dem Grundstück 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen, dieser ist als Garage, Carport oder offener Stellplatz zulässig.

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.

Verfahrensfreie 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.

Nur im WA3 gilt:
Garagen und Carports dürfen ausschließlich innerhalb der festgelegten Bauräume für Garagen und Carports errichtet werden.

Für Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind extensive Dachbegrünungen vorgeschrieben; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

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

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 / 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 2m zum angrenzenden Wirtschaftsweg bzw. von 4m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Für die Ortsrandeingrünung entlang des WA3 gelten die Pflanzskizze und Erläuterungen im Anhang.

7.5 Öffentliche Grünflächen (Pflanzliste 1a)

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des zentralen Grünzuges 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.
Die Gestaltung ist als parkartige Anlage mit verschiedenen Nutzungsbereichen (Spiel, Ruhe, Aufenthalt, Bewegung) vorzusehen (-> spätere detaillierte Planung).
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.

Zufahrten zu den Privatgrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

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
Im Zuge der 1. 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 breitflächig 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 humusierte und begrünte Bodenschicht werden wassergefährdende Stoffe, die im Regenabfluss ggf. enthalten sind, zurückgehalten und abgebaut.

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

8.3 Müllbehälter
Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude ge-

stalterisch einzubinden.

Im WA3 sind Müllbehälter sind auf den vorgesehenen Standorten zur Leerung bereitzustellen.

9. Immissionsschutz - Verkehr

Zur Beurteilung der Einwirkungen aus der nordwestlich gelegenen Bahnstrecke sowie nahegelegener Kreisstraßen wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die Bestandteil dieser Bebauungsplanung ist. Aus dieser Untersuchung geht hervor, daß keine besonderen Maßnahmen innerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches notwendig sind.
Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Vohbach" des Marktes Burgheim (ACCON Bericht Nr. ACB 1117-8026/02 vom 16.11.2017) wird verwiesen.
Die Anforderungen an den Schallschutz vor Außenlärm gem. DIN 4109 werden mit heute üblichen Baukonstruktionen sowie Außenbauteilen bereits erfüllt. Spezielle Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

Zusammenfassung der Ergebnisse:
Der Markt Burgheim beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Wohngebietes am östlichen Ortsrand. Hierfür soll der Bebauungsplan "Am Vohbach" aufgestellt werden. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Ingolstadt-Neuoffingen (DB Strecke 5381), südlich die Kreisstraßen ND16 (Ortlfinger Straße) und ND28 (Illdorfer Straße).
Die Berechnungen ergaben, dass im ersten Bauabschnitt die für Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 nur im Beurteilungszeitraum Nacht, im nordwestlichen Bereich, um max. 3 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden tags und nachts eingehalten.
Zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Außenlärm ist nach DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von R'w,res <= 35 dB (Lärmpegelbereich II - III) erforderlich.
Die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit R'w,ges = 35 dB werden unter Verwendung von gängigen Baukonstruktionen sowie Außenbauteilen bereits erfüllt. Für den Bebauungsplan besteht daher bezüglich Schallschutz kein Regelungsbedarf. Spezielle Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich

Im Falle der möglichen Erweiterung des Plangebietes nach Norden, näher zu den Bahngleisen {Masterplan), errechnen sich an den der Bahnstrecke nächstgelegenen Gebäuden deutlich höhere Überschreitungen der Orientierungswerte sowie auch Überschreitungen der Grenzwerte der 16.BImSchV.
Falls aktiver Schallschutz (Schallschutzwand oder -wall an den Gleisen) nicht realisiert werden kann, müssen die nördlichsten Gebäude ein Schalldämm-Maße der Außenbauteile von >= 45 dB aufweisen.
Für die weiter entfernten Gebäude ergeben sich nach DIN 4109 noch res. Schalldämm-Maße R'w,res von 35 - 40 dB.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat Burgheim hat am 10.11.2021 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Vohbach" eine 1. Änderung aufzustellen und diese im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.11.2021 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde gemäß §3 Absatz 2 BauGB nach der Bekanntmachung vom 30.11.2021 in der Zeit vom 08.12.2021 bis 12.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 07.12.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 16.02.2022 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Vohbach" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am 16.02.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Burgheim, den 29.07.2022

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 29.07.2022

Böhm, 1. Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Vohbach" wurde am 29.07.2022 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 [illegible] BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

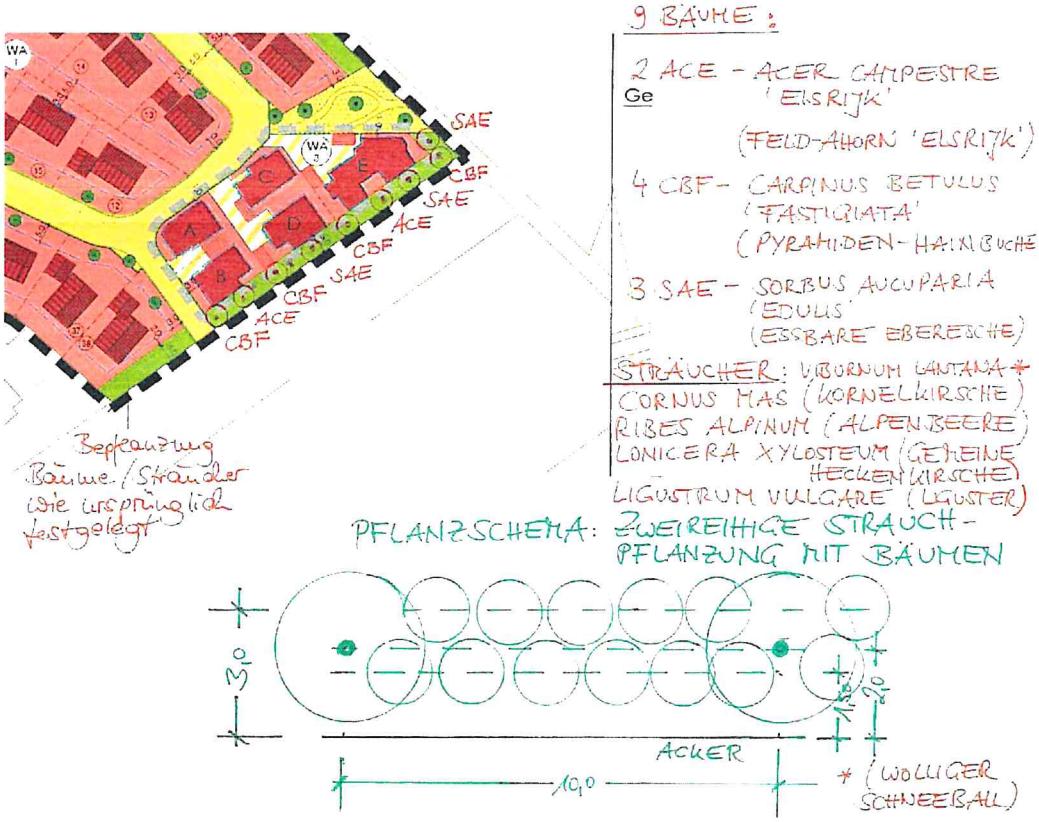
Markt Burgheim, den 29.07.2022

Böhm, 1. Bürgermeister Siegel

ABSCHNITT B – ANHANG ORTSANDEINGRÜNUNG WA3

Ortsrandeingrünung im Bereich der B-Plan Änderung der Atriumhäuser (WA3):

Da der Abstand vom Baukörper zur östlichen Grundstücksgrenze nur 5m beträgt und es demzufolge nicht möglich ist, eine optimale Eingrünung zu etablieren, muss die Bepflanzung durchgehend zweireihig im V-Verband erfolgen.
Die erste Strauchreihe entlang der Grundstücksgrenze soll durchgehend sein, wobei die Sträucher im Abstand von 1,50 m zu pflanzen sind. Die zweite Reihe soll im Abstand von 1,50 m zur 1. Reihe gesetzt werden, wobei der engere Bereich um die Bäume frei bleibt. Die 2. Strauchreihe wird versetzt gepflanzt.
Dabei ist entlang der innen laufenden Pflanzlinie alle 10 m ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume zur Grenze soll 2m betragen, damit ergibt sich ein Pflanzabstand der Bäume zu den Gebäuden von 3m.
Folgende drei Baumarten können dafür Verwendung finden. Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia 'Edulis' (Essbare Eberesche) und Acer campestre (Feld-Ahorn).
Bei den Sträuchern sind ausschließlich heimische Straucharten ohne Sorten zu verwenden. Sie sind in autochthoner Qualität zu beschaffen.



Im nebenstehend abgebildeten Planausschnitt sind die zu pflanzenden Bäume mit Angabe der Pflanzenart eingetragen und ein Pflanzschema der Ortsrandeingrünung skizziert.

Die vorgeschlagenen Baumarten bilden schmälere Baumkronen aus und sind daher für den beengten Standraum besser geeignet.

Die giftigen Gehölze Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum und Viburnum lantana sollten vorwiegend in der 1. Reihe entlang des Ackers gepflanzt werden, die Arten Cornus mas und Ribes alpinum in der 2. Reihe davor.

Es ist sicherzustellen, dass sich die Eingrünung frei wachsend entwickeln kann. Notwendige Rückschnitte sind grundsätzlich vor Durchführung der Gemeinde anzuzeigen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 Zuckerrübenernte) 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-

dachtsflächen, 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 29.03.2022

Böhm, 1.Bürgermeister

MARKT BURGHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 29
"AM VOHBACH"

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Burgheim, den 16.02.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Begründung nach § 9/8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Vohbach" des Marktes Burgheim

1. Veranlassung

Schon in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes ist im jetzigen Änderungsbereich des WA3 alternativ zur 'herkömmlichen' Bebauung mit Einfamilienhäusern eine eingeschossige Bauweise im Sinne einer seniorengerechten Wohnnutzung zulässig. Für dieses Areal besteht nun seitens eines Investors Interesse, eine Wohnanlage bestehend aus 5 Einzelhäusern mit insgesamt 6 Wohneinheiten zu errichten, die dieses Konzept aufgreift und eine vollständig seniorengerechte und barrierefreie Bebauung vorsieht.
Das vorgesehene Konzept entspricht nicht allen Vorgaben des Bebauungsplanes, deckt sich aber weitgehend mit dem ursprünglichen Planungsziel, das seitens des Marktes Burgheim gegenüber einer traditionellen Bebauung favorisiert wird, um die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum für die ältere Bevölkerung zu ermöglichen. Daher entschied sich der Marktgemeinderat, den Bebauungsplan zu ändern und das WA3 auf das neue Bebauungskonzept anzupassen.
Anmerkung: Die bereits vollzogene redaktionelle Klarstellung für die Parzellen 4 und 5 wurde in diese Änderung integriert.

2. Lage im Raum, Bestand, Fläche

Der Bebauungsplan "Am Vohbach" liegt Osten der Ortslage von Burgheim, nordöstlich des Baugebietes "Burgheim Ost" nahe der Ortlfinger Straße und südöstlich der Bahnstrecke. Nach Osten und Südosten grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Der zu ändernde Bereich entspricht der bisherigen Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA3 mit einer Fläche von ca. 1.660m²

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Burgheim existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem das Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

3.2 Innenentwicklung

Der Markt Burgheim ist sich der Bedeutung der Innenentwicklung bewusst. Daher wird die Gelegenheit genutzt, eine Wohnanlage für seniorengerechtes und barrierefreies Bauen durch Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes zu realisieren, indem die ohnehin schon dafür vorgesehen Fläche nun durch Anpassung der Festsetzungen für das geplante Projekt konkretisiert werden.

4. Grundzüge der 1. Änderung

Verkehrserschließung
Die Erschließung der Parzellen erfolgt über direkte private Zufahrten von den vorhandenen Wohnstraßen des Baugebietes. Diese sind in ihrer Position festgesetzt wie auch die jeweiligen Stellplätze (Garagen).

Gebäudetyp und Bauweise
Der schon bisher nur im WA3 zulässige Haustyp H4 (I) wird mit dieser Änderung näher spezifiziert und auf das Vorhaben abgestimmt; dabei fallen die geneigten Dächer weg, für das Flachdach wird eine Begrünung vorgeschrieben und die Wand- und Fußbodenhöhen werden definiert.
Außerdem wird die GRZ auf 0,6 an die erforderliche flächenhafte Verdichtung an-

gepasst. Die Anordnung der Freiflächen gewährleistet trotz der Verdichtung gesunde und ansprechende Wohnverhältnisse, um mit geeigneten reduzierten Größen für Wohnhaus und Garten auch den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung gerecht zu werden.

Höhenfestsetzungen, Stützmauern etc.
Für die Wohngebäude und ihre Freiflächen werden individuelle Höhenfestsetzungen getroffen. Ziel ist es, den Bewohnern jedes einzelnen Hauses einen barrierefreien Zugang sicherzustellen, dieser Prämisse wurden daher die weiteren Planungserfordernisse untergeordnet.
Maßgeblich sind dabei die Anschlußhöhen der Zufahrten zur Straße der höchstgelegenen westlichen Gebäude (A und B) sowie des tiefstgelegenen östlichen Gebäudes (E). Für die dazwischen liegenden Gebäude C und D wurden wurde die Höhe dementsprechend ausgemittelt.
Da auch die Außenbereiche barrierefrei zugänglich und vor allem nutzbar sein müssen, wurden jeweils Plateaus geschaffen, die entsprechend terrassiert werden. Dafür sind Stützmauern sowohl zur Straße als auch zwischen den einzelnen Parzellen vorgesehen, die die Höhensprünge abfangen. Die Stützmauern sind so angeordnet, daß sich trotz der engen Gebäudestellung private Freibereiche ergeben; um diese nicht 'gefangen' wirken zu lassen, ist die Höhe der Stützmauern begrenzt und für darauf etwaig notwendige Absturzsicherungen sind möglichst transparente Ausführungen festgesetzt.

Grünordnung
Auf die generellen grünordnerischen Inhalte hat die Änderung keinen Einfluß; festgesetzte angrenzende Flächen wie die Ortsrandeingrünung und oder die öffentliche Grünfläche mit Gehwegverbindung werden in ihrer Lage und Ausdehnung nicht beeinträchtigt und sind auch nicht im Geltungsbereich dieser Änderung erfasst. Für die Ortsrandeingrünung entlang des WA3 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde eine separate Abstimmung durchgeführt. 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 vorgesehen 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 und Garagen 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 Eigenstromversorgung durch PV-Anlagen.

Aus diesen Gründen wird durch diese Änderung die Gesamtbilanz des Eingriffes nicht verschlechtert, sondern im Gegenteil 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 Änderungsbereich. Der Schallschutz ist daher gewährleistet.

Landwirtschaft
Es wird das mögliche Auftreten von Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen (siehe Hinweise im Textteil).

9. 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" gerecht zu werden.
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, wozu vor allem der Grünzug mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten beiträgt.

10. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung wird das Erscheinungsbild des Ortsrandes verändert, statt der bisher zulässigen Einzelhäuser mit geneigten Dächern werden künftig eingeschossige Gebäude den Ortsrand bilden, die hinter der 5m breiten Ortsrandeingrünung sogar weniger in Erscheinung treten werden. Die Änderung hat also geringere Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild als die bisherige Planung.

11. Kosten und Erschließung

Der Markt Burgheim schließt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger, in dem u.a. die Kostensituation geregelt wird.

12. Erläuterung zur redaktionellen Klarstellung vom 22,09,2021

In Zuge einer redaktionellen Klarstellung wurde ein Teilbereich zeichnerisch geändert. Diese ist in der vorliegenden 1. Änderung enthalten.



Darstellung ohne Maßstab

Für die Parzellen 4 und 5 wurde im Sinne der bisher dargestellten vorgeschlagenen Gebäudestellung für die Garagen das Planzeichen 'Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports' ergänzt, da diese Positionierung so ohnehin gewünscht war, jedoch nicht den Festsetzungen des B-Planes entsprach. Alle anderen Festsetzungen blieben unverändert.

Markt Burgheim, den 29.03.2022

Böhm, 1.Bürgermeister