



**Satzung**

**der Gemeinde Burggen für den Bebauungsplan „Am Süßbach“**

Die Gemeinde Burggen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

**Bebauungsplan „Am Süßbach“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.



Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es sind keine Ausnahmen zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen (§ 23 BauNVO) möglich.

2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

2.3 Die Höhenlage des Rohfußbodens des Erdgeschosses in mNN wird mit einer Abweichungstoleranz von + 50 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt der Grundstückszufahrt - OK Straßenniveau festgesetzt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bemisst sich von der festgelegten Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in mNN (entsprechend Planzeichnung) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Grundfläche	Offene Bauweise
Max. zulässige Traufhöhe	Maximal zulässige Firsthöhe
Zulässige Hausformen (Einzelhaus E)	Zulässige Dachform (SD Satteldach)

2.3 Die Höhenlage des Rohfußbodens des Erdgeschosses in mNN wird mit einer Abweichungstoleranz von + 50 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt der Grundstückszufahrt - OK Straßenniveau festgesetzt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bemisst sich von der festgelegten Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in mNN (entsprechend Planzeichnung) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

**3. Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 und 16) BauGB**

3.1 Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

3.2 Fußweg

3.3 Straßenbegrenzungslinie

**4. Gestaltung**

4.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 26 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind auch untergeordnete andere Dachformen zulässig. Für Garagen, Carports und untergeordnete Gebäude sind auch andere untergeordnete Dachformen (z.B. Flachdach zulässig). Nebengebäude sind unter Beachtung der Vorgaben der BayBO auf dem Dach auch als Terrassen nutzbar.

4.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.3 Die Dachdeckung ist nur aus naturroten oder rotbraun getönten Dachziegeln zulässig.

4.4 Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Alternativ sind auch großflächige Verkleidungen aus Holz zulässig.

4.5 Die vorgegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

**5. Garagen und Stellplätze**

5.1 Vor den Garagen muss mindestens 5,0 m Stellfläche bis zum öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden.

5.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.3 Die Garagen sind innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.

5.4 Die festgesetzte GR 144 darf für Garagen und Carports um bis maximal 75 m² überschritten werden. Ferner darf die festgesetzte GR um die Übrigen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Nebenanlagen um weitere 50 m² überschritten werden.

**6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)**

6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.

6.2 Erforderliche Transformatorstationen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder anzugliedern.

**7. Grünordnungsplanung, Freiflächengestaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

7.1 Blühstreifen

7.2 Geländeveränderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Abgrabungen zur Freilegung bzw. zur teilweisen Freilegung von Kellern / Keller- bzw. Untergeschossen sind unzulässig. Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

7.3 Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze zugelassen und in aufgelockelter Form zu pflanzen. Schilfrohmatten o.ä. sind untersagt. Ausnahmsweise sind geschlossene Hecken zulässig, wenn sie nicht höher als 1,5 m sind.

7.4 Je angefangenen 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein Baum heimischer Art mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

7.5 Position Anpflanzung von einem Baum.

7.6 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind nur Holzzäune zulässig.

7.7 Garagenzufahrten, Stellplätze, und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen. Z.B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasensteine, Platten und Pflaster ohne Unterbeton o. ä. .

7.8 Die Freiräume der Baugrundstücke sind zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.9 Die zulässige Grundfläche darf für Terrassen und Balkone um 30% überschritten werden. Terrassen und Balkone dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

7.10 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

7.11 Das von den Planstraßen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

**8. Sonstiges**

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

1. Grundwasser

1.1 Die Erkundung des Baugrundes einsch. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

1.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwassenerabsenkungen / Ableiten von Schichtenwasser durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

1.3 Im Bereich der geplanten Bebauung wurde eine Bodenerkundung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Aufschlüsse wurde kein Grundwasser, jedoch Schichtwasser erkundet. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserabdichtende und auftriebssichere Bauweise des Kellers - weiße Wanne - und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

1.4 In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

1.5 Ein Bodengutachten liegt vor.

**2. Boden**

2.1 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alluvial hindedeut, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.2 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

2.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

2.4 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

2.5 Die Ergebnisse der Baugrunderkundung und die Vorgaben, Empfehlungen sind zu beachten. Für die Gründung und den Schutz der geplanten Hochbauten vor Schicht- und eventuellem Grundwasser ist ein Bodengutachter hinzuzuziehen.

**3. Niederschlagswasser**

3.1 Grundsätzlich ist für gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der MWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREGW (Technische Regeln für das zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3.2 Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

3.3 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den anstehenden Böden nicht zulässig und nicht möglich.

3.4 Der Regenwasser-Grundstücksanschluss ist als Zisterne mit Rückhaltevolumen auszuführen. Bei Vollfüllung entlasten die Zisternen in den geplanten Regenwasserkanal.

3.5 Ein Regenrückhaltekanal ist im Straßenraum geplant. Der Drosselabfluss fließt dem bestehenden Regenwasserkanal zu, der nach ca. 150 m in den Vorfluter Süßbach mündet.

**4. Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem geplanten Freispiegelkanal zum Schmutzwasserortsnetz und weiter zur Kläranlage Burggen zur Reinigung geleitet.

**5. Trinkwasser**

Die geplanten Häuser werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

**6. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**7. Versorgungsanlagen**

7.1 Die Beheizung der Gebäude auf dem Planungsgebiet soll über regenerative Energien erfolgen.

7.2 Auf den Dachflächen soll eine aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermie oder Photovoltaik erfolgen. Solche Anlagen sind ohne Stückelung anzubringen.

8. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

**9. Zeichenerklärung**

- 9.1 Bebauungsvorschlag
- 9.2 Gebäudebestand
- 9.3 Flurgrenzen
- 9.4 Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
- 9.5 ungefähre geplante Geländehöhe für OK Strassenniveau, z.B. 471 m ü. NN / ungefahr erforderlicher auf-/Abtrag (+/-), z.B. 1,0 m

**III. Verfahrensvermerk**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Süßbach" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2020 mit der Begründung vom 25.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 31.08.2020 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2020 wurde mit der Begründung vom 25.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 31.08.2020 öffentlich ausgelegt.

3. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.09.2021 hat verkürzt in der Zeit vom 05.10.2021 bis 19.10.2021 stattgefunden.

4. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.08.2022 und einschließlich Begründung in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 20.08.2022 bis 21.09.2022 stattgefunden.

5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

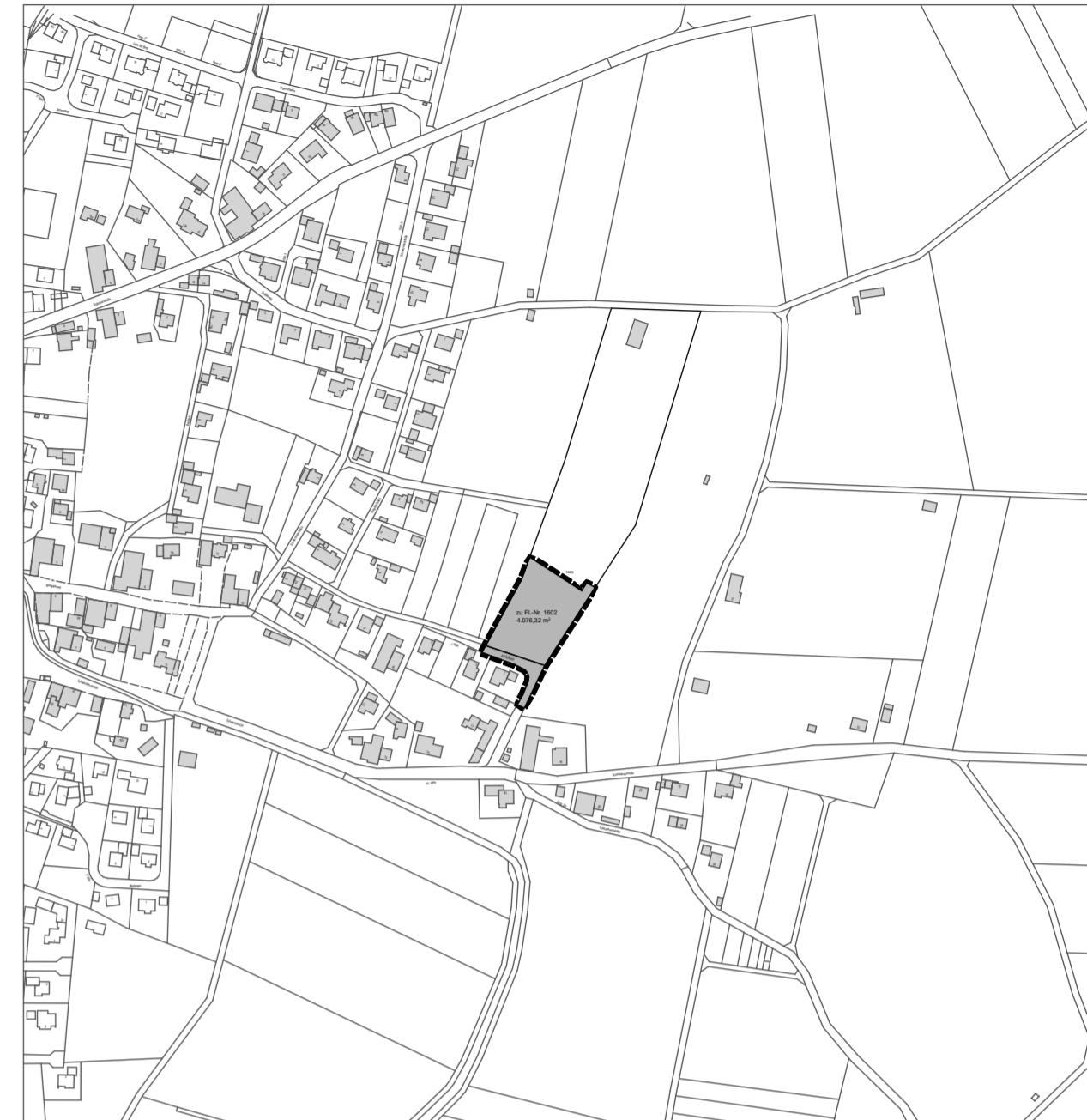
Gemeinde Burggen, den

Erste Bürgermeisterin Sandra Brendl-Wolf (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Burggen, den

Erste Bürgermeisterin Sandra Brendl-Wolf (Siegel)



Lageplan M 1:5000

<b>Gemeinde Burggen</b>	
Bebauungsplan "Am Süßbach"	
Planfertiger:	DIE STADTENTWICKLER GmbH Am Bleichanger 33 87600 Kaufbeuren 0049 (0) 8341 9976467 info@diestadtentwickler.com
Stand:	10.08.2022/ Ergänzung 10.10.2022
Bearbeitung:	lg / ga / mic
Nordpfeil: N	