



**Satzung**

**der Gemeinde Burggen für den Bebauungsplan „Bärenhalde“**

Die Gemeinde Burggen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), folgenden

**Bebauungsplan „Bärenhalde“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) 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 i.V.m. mit §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- 1.1 Das in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", Anlagen für Verwaltungsbetriebe", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO kein Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

- 2.1 Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen (§ 23 BauNVO) möglich. Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.  
Nutzungsschablone:  

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Grundfläche	Offene Bauweise
Max. zulässige Traufhöhe	Maximal zulässige Firsthöhe
Zulässige Hausformen	Zulässige Dachform
- 2.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 2.4 Die Gebäudekörper sind als länglicher rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Seitenverhältnis Länge zu Breite muss mindestens 5:4 aufweisen.
- 2.5 Die 50 %ige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO findet Anwendung. Die zulässige Grundfläche von 160 m² darf für Terrassen und Balkone um 30 % überschritten werden, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 2.6 Die Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in mNN ist auf den dargestellten Höhenpunkt der Planzeichnung im jeweiligen Bauraum einzuhalten. 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 (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 16) BauGB**

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

**4. Bauliche Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 4.1 Es sind nur geneigte Satteldächer und mit der Neigung 20 - 26 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind auch untergeordnete andere Dachformen zulässig.
- 4.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Dachdeckung ist nur aus naturrotten 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 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbindung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen, Aussparungen von Dach(Flächen)Fenstern oder Dachaufbauten sind unzulässig.

**5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 5.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Abweichend von Ziffer 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, etc.) bis zu einer GR von max. 10 m² im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, sofern diese nicht im Vorgartenbereich als 3,0 m Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 5.2 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m (Fußstellfläche, Stauraum) aufweisen. Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 5.3 Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt. Garagenstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

**6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.
- 6.3 Zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze soll ein 50 cm breiter Streifen für die öffentliche elektrische Beleuchtung freigehalten werden.

**7. Sonstiges**

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

- 8.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Baugebietsdurchgrünung (Hauptkanal Tannenbergr - Burggen)
- 8.2 Geländeänderungen 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 weitestmögliche zu erhalten.
- 8.3 Abgrabungen zur Freilegung bzw. zur teilweisen Freilegung von Kellern / keller- bzw. Untergeschossen sind unzulässig.
- 8.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.
- 8.5 Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze zugelassen und in aufgelockter Form zu pflanzen. Schilfrohmatten o.ä. sind untersagt. Ausnahmsweise sind geschlossene Hecken zulässig, wenn sie nicht höher als 1,50 m sind.
- 8.6 Je angefangenen 300 m² Baugrundstück mindestens ein Baum heimischer Art mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 8.7 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holzzäunen als Einfriedung zulässig. An den restlichen Grundstücksgrenzen ist zudem die Verwendung von Metallzäunen, Maschendrahtzäunen / -geflechten mit durchgehend gleich hoher senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.
- 8.8 Garagenzufahrten, Stellplätze, und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen. Z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasensteine, Platten und Pflaster ohne Unterbeton o. ä.
- 8.9 Die Freiräume der Baugrundstücke sind zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 8.10 Überflutungen infolge von Starkregenereignissen
- 8.10.1 Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- 8.10.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Höhen sind der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung zu entnehmen.
- 8.10.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 8.10.4 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 8.10.5 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

**8.11 Niederschlagswasser Privatgrundstück**

- 8.11.1 Bereich der geplanten Bebauung wurde eine Bodenerkundung durchgeführt. Ein Bodengutachten liegt vor. Zum Zeitpunkt der Aufschlüsse wurde kein Grundwasser erkundet. Schicht- oder Sickerwasser kann austreten.
- 8.11.2 Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen dezentral zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht erfolgen.
- 8.11.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vor-reinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 8.12 Niederschlagswasser von Straßen  
Das von den Planstraßen anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen oder einer Versickerungsanlage zu versickern.
- 8.13 Grundwasser  
Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 8.14 Vor Planung und vor Öffnung der Baugrube ist ein Baugrundgutachten vom Bauherrn zu beauftragen. Die Ergebnisse der Baugrunderkundung und die Vorgaben I Empfehlungen sind zu beachten.

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

1. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
2. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verwitterung 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.
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.
4. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
5. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Druckentwässerungssystem in den unmittelbar nördlich des Baugebietes liegenden öffentlichen Schmutzwasserkanal und von dort zur Kläranlage geleitet. An Stelle eines Schmutzwasser – Grundstücksanschlussschachtes sollte jedes Grundstück ein Schachtpumpwerk ausbilden.
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 Kellerzugangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
7. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."
8. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von 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 WittG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOC (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENOW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
9. Trinkwasser  
Die geplanten Häuser werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.
10. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

10. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.  
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungsstiften oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
11. Die Beheizung der Gebäude auf dem Planungsgebiet soll über regenerative Energien erfolgen.
12. Auf den Dachflächen soll eine aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermie oder Photovoltaik erfolgen. Solche Anlagen sind ohne Stüekelung und 0,50 m vom First entfernt anzubringen
13. **Zeichenerklärung**  

	13.1	Bebauungsvorschlag
	13.2	Gebäudebestand
	13.3	Flurgrenzen
	13.4	Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

13.5 ungefähre geplante Geländehöhe für Erschließung, z.B. 806 m ü. NN / ungefahr erforderlicher auf-/Abtrag (+/-), z.B. 1,0 m

**III. Verfassungsvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.19 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Bärenhalde" 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 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 Bebauungsplanes 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 ausgestellt.
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 30.08.2021 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 verkürzt in der Zeit vom 07.09.2022 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 mit Begründung vom 25.07.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burggen, den.....

Erste Bürgermeisterin Sandra Brendl-Wolf (Siegel)

4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... 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)



<b>Gemeinde Burggen</b>	
<b>Bebauungsplan "Bärenhalde"</b>	
<b>Planfertiger:</b>	DIE STADTENTWICKLER GmbH Am Bleichanger 33 87600 Kaufbeuren 0049 (0) 8341 9976467 info@diestadtentwickler.com
<b>Stand:</b>	10.08.2022/ Ergänzung 10.10.2022
<b>Bearbeitung:</b>	Santiago Prada, Ió, Mic
<b>Nordpfeil:</b>	N