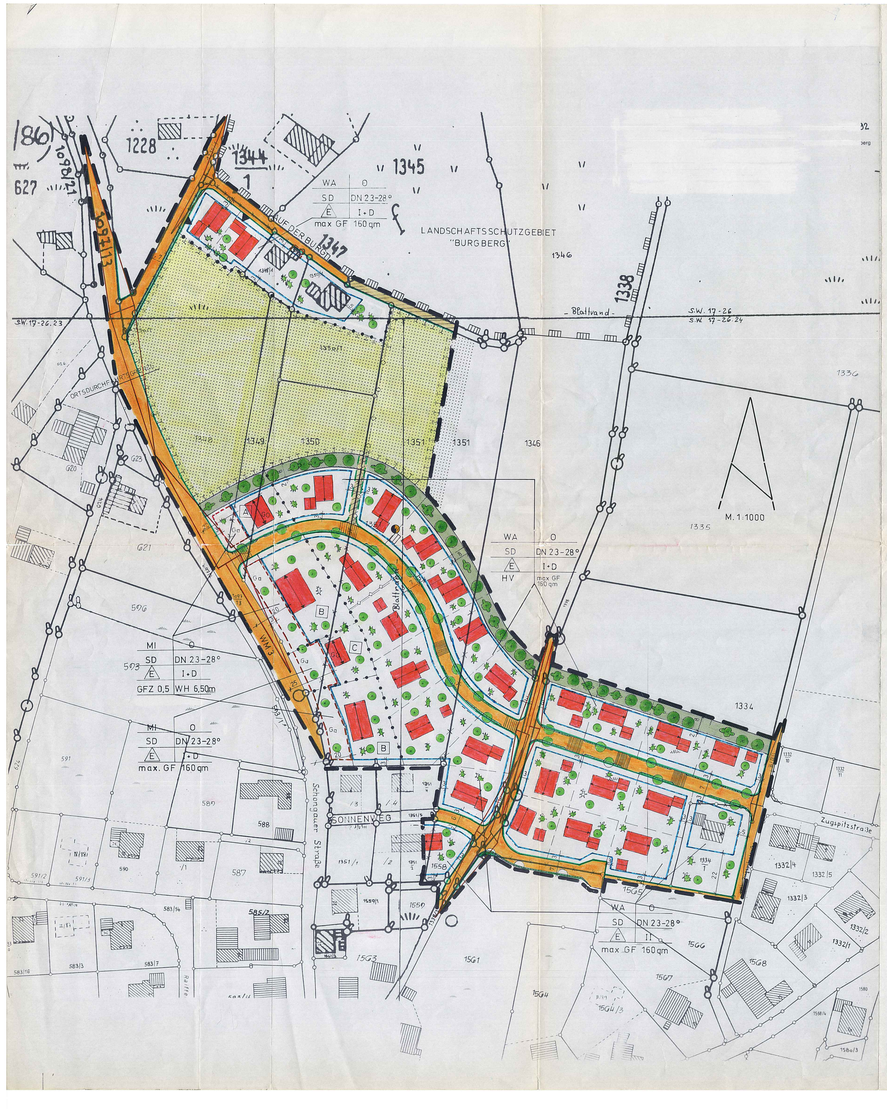


A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche – Straße
- öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg
- Verkehrflächenbegrenzungslinie
- Garagenzufahrt zwingend
- Fläche für Garagen und Nebengebäude (GR) außerhalb zwingend zulässig – öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
- zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung) privat
- Ortsrandeingrünung zwingend privat
- Landwirtschaftlicher Weg
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Fläche für die Landwirtschaft
- II max. 2. Vollgeschosse, ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoß ist unzulässig, die Fußpfette darf max. 40 cm hoch sein, gemessen von OKRD bis OK Sparren, an der Außenkante der Außenwand gemessen, oder I+D.
  Erdgeschoß und Dachgeschoß, ein Kniestock über dem 1. Vollgeschoß ist zulässig, Kniestock max. 1/7 der Giebelbreite, aber höchstens 1,60 m gemessen von OKRD-UK Sparren an der Außenseite der Außenwand, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.
- I+D Dachneigung 23 – 28°
- DN 23-28° Nutzungstrennlinie
- GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl, hier 0,5
- O offene Bauweise
- SD Satteldach
- Firstrichtung zwingend für Mischgebiet
- HV Senkrechte Holzverkleidung an der ost- und nordseitigen Fassadenseite von FOK des Obergeschoßes bis zur Dachhaut
- WH 6,5 m Wandhöhe max. 6,50 m
- Fläche für den Schutz der Landschaft und Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- A nur landwirtschaftliche Nutzung, keine Bebauung
- B Gewerbe und Wohnen. Wohnen zwingend nach Osten zu orientieren
- B nur Gewerbe, keine Wohnnutzung
- C nur Wohnen, kein Gewerbe
- max. GF 160 qm max. überbaubare Grundfläche von 160 m² für Wohnhäuser ohne Nebengebäude und Garagen
- 6 Maßzahl in Meter
- E nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten
- Sichtdreieck
- Trafostation
- Kabeltrasse unterirdisch – ÜWV – LEW mit Leitungsrecht belastete Fläche

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- 1334 Flurstück-Nr.
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Teilungsvorschlag für die Flurstücke
- vorhandene Bebauung, Haupt- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung des neuen Baukörpers
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Sichtfahnenfestsetzung
- Landschaftsschutzgebiet "Burgberg"
- GO Grundrißorientierung Übergeordnete Raumbeziehungen (Kinder-, Schul-, Wohnzimmer) sollten nicht ausschließlich zur WM3 hin angeordnet bzw. beurteilt werden.

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und als landwirtschaftliche Nutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Mischgebiet sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen (Vergnügungsstätten).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht zugelassen (Gartenbaubetriebe, Tankstelle).

HINWEIS

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschoße (Haustyp), die maximale Grundfläche und die Geschoßflächenzahl sowie die Wandhöhe. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 für drei Bauparzellen festgesetzt.

Höchstzulässig sind auf diesen Bauparzellen ein Vollgeschoß mit Kniestock (Überdem 1 EG-geschoß) und traufseitige Wandhöhe von nicht mehr als 6,50 m am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes. Die traufseitige Wandhöhe wird von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachoberkante gemessen.

Die zulässige maximale Grundfläche ist beschränkt für reine Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) auf 160 m², für Garagen und Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf nicht mehr als 60 m², bei gewerblichen Bauparzellen auf nicht mehr als 100 m². für Garagen und Nebengebäuden.

3. Grundform

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/3 länger ist als die Giebelseite. Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig. Anbauten an den Hauptkörper und Garagenkonstruktionen anzuordnen und sich unterordnen.

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
Soweit die Anforderungen nach Art. 7 Abs. 5 BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist.

5. Dachform – Hauptgebäude –

Als Dachform für alle Gebäude wird ein Satteldach von 23 – 28° festgesetzt. Die Dachdeckung der Gebäude hat mit Pfannen in rötlichen Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind generell unzulässig. Es werden allseits Dachüberstände vorgeschrieben. Sie sind in ihrer Größe auf den Gebäudetyp abzustimmen. Liegende Dachflächenfenster bis max. 0,8 m² sind nur höchstens zweimal je Dachfläche und Gebäude zuzulassen.
Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen hat grundsätzlich der Dachneigung des Hauptgebäudes zu entsprechen.
Im Fall divergierender Dachneigungen bei den Hauptgebäuden wird als Dachneigung für die an der Grenze zusammengebauten Nebengebäude und Garagen 27° festgelegt.
Kastengaubenlose sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sog. Energiedächer anstelle der DACHDECKUNG sind normalerweise zulässig, wenn sie im kupferfarbigen Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind unter Anwendung der Bestimmungen der Art. 6 und 7 BayBO (Abstandsflächen) nur innerhalb der Baugrenzen oder den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind in Massivbauweise und mit Satteldach zu errichten. Sie sind in Putz und Farbe gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen.
Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Ihre Fassaden sind einheitlich zu gestalten, die Garagentore in Holz auszuführen. Gemeinsame Doppelgaragen sind in gleicher Vorderflucht zu gestalten. Der Stauraum vor den Garagen muß eine Mindesttiefe von 5,0 m aufweisen und darf nicht eingefriedet sein. Bei Grenz- und Doppelgaragen darf ein Zaun an der Grenze zwischen diesen nicht gezogen werden. Je Wohneinheit müssen 1 Garage und 2 nicht überdachte Stellplätze vorhanden sein.

8. Fassaden

Sog. Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung Kunststoffener, metallener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.Ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatten.
Die Balkonverkleidungen, Fenster und Türen sind in Holz auszuführen.
Die Außenfassade ist zu putzen und in gedeckten Farbtönen zu halten.
Fassadenverkleidungen aus senkrechter Holzverschalung (hellgrau – graubraun) im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zwingend ist die Holzverkleidung für die nord- – lichen Häuser, deren Nordseiten müssen ab FOK-Obergeschoß mit senkrechter Holzverschalung versehen werden.

9. Abwasserbeseitigung – Regenwasser

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind übergangsweise in 3-Kammer-Ausfaulgruben teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 dem Untergrund zuzuführen.
Die Versitzfähigkeit des Untergrundes ist beim Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen.
Sobald eine Anschlußmöglichkeit an eine gemeindliche Kanalisation gegeben ist, muß die Hauskläranlage mit Versickerung aufgelassen werden.

Hinweis
Im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes und die damit zusammenhängende Grundwasseranreicherung und -erneuerung sollte nur wenn nicht anders möglich (z.B. undurchlässiger Untergrund usw.) das Niederschlagswasser gesammelt und über Kanäle abgeleitet werden.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Leitungen und Antennen

Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.
Die Rechte der Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt.

12. Lagern und Aufstellen

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Wohnwagen und Booten ist untersagt. Das Aufstellen von oberirdischen Gasbehältern ist nur erlaubt, wenn diese von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

13. Einfriedung

Als Einfriedung an der Straße wird ein Holzzaun (z.B. Hanichelzaun) mit überdeckten Säulen, dessen Höhe 1,0 m nicht übersteigt, festgesetzt. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzugleichen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig ebenso durchgängige Betonsockel.
Bei Einfriedungen können Leistenstreife verwendet werden, die sichtbar jedoch nicht höher als 5 cm sind.
Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen geplanzt werden. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Hecken.

13a. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist entlang der Nord- – seite mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen.
Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistungen, Bankbürgschaft) vor Erteilung der Einzelbaugenehmigung bei den Randparzellen zu sichern.
Für den Bereich der Ortsrandeingrünung ist ein Bepflanzungsplan auszuarbeiten.

14. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind grundsätzlich pro 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (vorzugsweise Obstbäume) und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen insbesondere Säulenformen sowie alle blaunadeligen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gelten folgende Festsetzungen:

Bäume und Sträucher

I. Ordnung	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Pinus sylvestris Quercus robur Tilia cordata
Pflanzgröße Meister 2 mal verpflanzt	Höhe 200 –250 cm
II. Ordnung	Carpinus betulus Populus tremula Prunus avium Prunus padus Sorbus aucuparia
Sträucher	Acer campestre Amelanchier lamarckii Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Mespilus germanica Prunus spinosa Rosa canina Rosa rubiginosa Rosa rubrifolia Salix in Arten Viburnum lantana Viburnum opulos

15. Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind in oder an das Haus, die Garage oder Nebengebäude zu integrieren.

16. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen auf den ~~Anbaubutten~~ Privatgrundstücken für Zufahrten, Stellplätze, etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen sind auf den Privatgrundstücken nicht gestattet.

17. Sichtdreieck

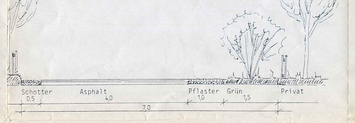
Sichtbehindernde bauliche Anlagen, Bepflanzungen, Lagergut, Mauern, etc. von über 0,8 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnniveau) sind in den Sichtdreiecken unzulässig.
Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

18. Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün darf nur einmal je Grundstück in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.
Zusammen mit der Straßenplanung ist ein Bepflanzungsplan auszuarbeiten.

Hinweise

Schnittskizze zur Straßengestaltung



1. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,71 KN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Käufer der Bauparzellen werden darauf hingewiesen, das Immissionen aus ordnungsgemäß landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu dulden ist.

3. Bepflanzungsplan (Ortsrandeingrünung)

Der Bepflanzungsplan ist frühzeitig mit dem Landratsamt Referat Naturschutz/Gartenbaufachberater abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Burggen erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaBGB)/Kommunalbauerleichterungsgesetz (KBauERLG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines ~~Aushangs~~ ..... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die frühzeitige öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.03.1994 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde bei der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.04.1994 bis 20.05.1994 in Burggen und Bernbaum öffentlich ausgelegt. u.vom 18.08. – 02.09.1994

d) Die Gemeinde Burggen hat mit Beschluß vom 03.09.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:
Das Landratsamt Weilheim-Schongau/~~Die Regierung von Oberbayern~~ hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.11.1994, gem. § 11 BauGB genehmigt. 30 MRZ 95
Schongau
~~München~~ i. OB., ... Siegel I.A. .....
~~München, den~~ .....

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 18.APR.1995 durch ~~Anschlag~~ ..... gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Dienststunden von jedermann Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind aus den vorliegenden Planfassung übernommen.

Burggen 18.APR.1995 ..... Bürgermeister (Seidel)

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften – so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung und der Bekanntmachung des Bebauungsplanes – ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DER BURG" GEMEINDE BURGGEN LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND:
- (X) ENTWURF
- (X) FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- (X) OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- (X) GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- (X) ENDFASSUNGEN

☒ Aufstellung
☐ Änderung
☐ Ergänzung
☐ Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom Nr. 30.11.1994 610-611-4/1-405
Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -
I.A.

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR. 8
82362 WEILHEIM I. OB.
BILEN

ANFASSUNG
21.10.1993
GEÄNDERT:
10.11.1993
09.12.1993
03.03.1995
14.03.1994
27.05.1994