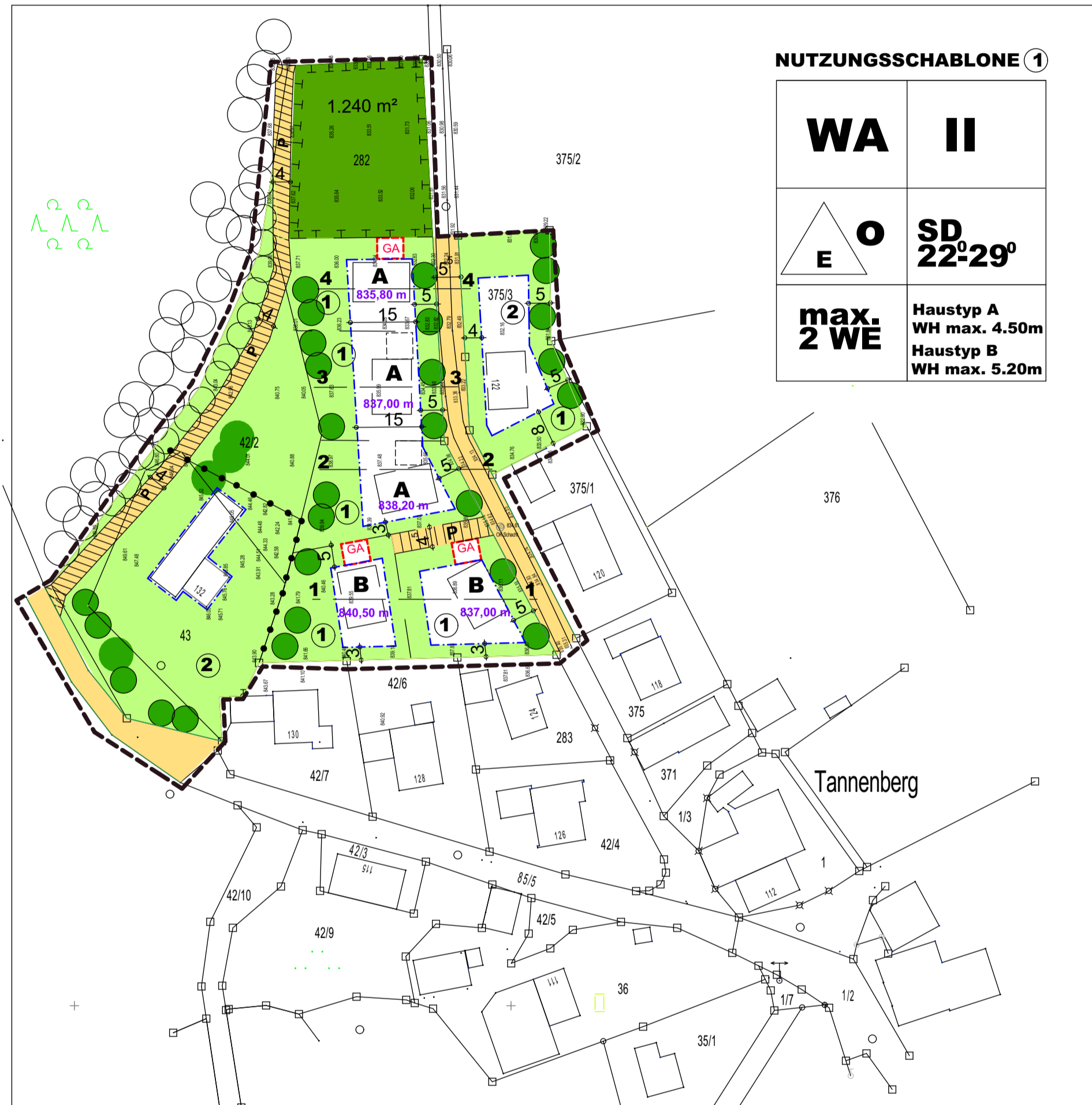


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "MAYER'S GARTEN"

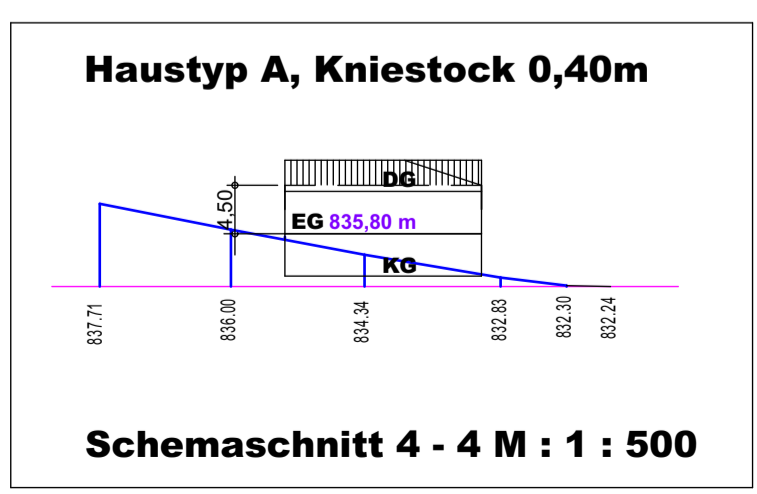
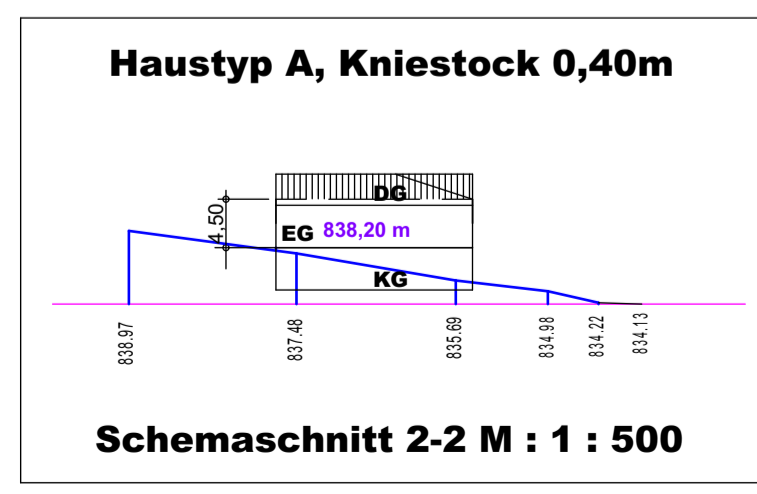
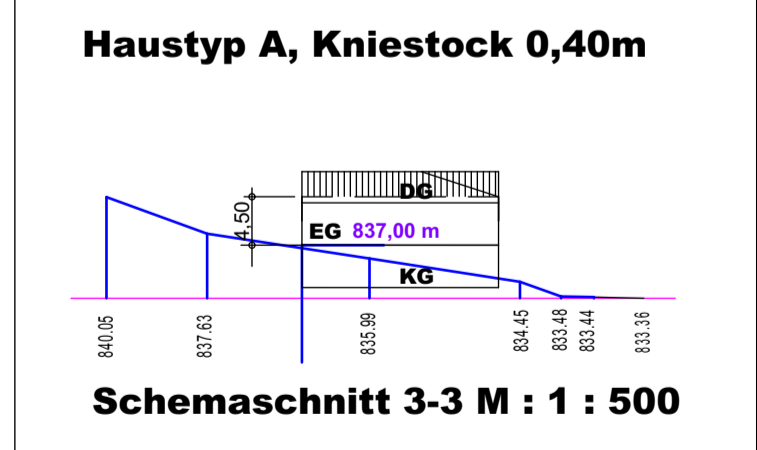
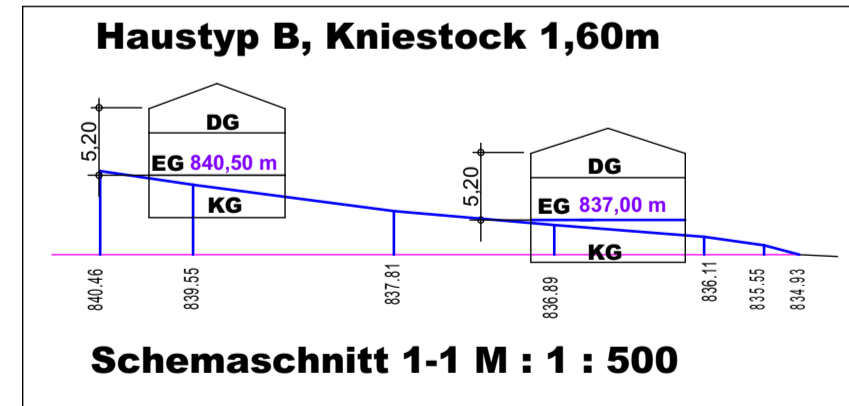


NUTZUNGSSCHABLONE 1

WA	II
E	SD 22°/29°
max. 2 WE	Haustyp A WH max. 4.50m Haustyp B WH max. 5.20m

NUTZUNGSSCHABLONE 2

WA	II
E	SD 22°/29°
max. 2 WE	WH max. Bestand



M : 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "MAYER'S GARTEN" DER GEMEINDE BURGGEN, OT TANNENBERG

Das Gebiet umfasst die Flurnummern: 282, 42/2, 375/3, 43, 116 Teilfl., 42/11 Teilfl., 85/2 Teilfl.

Die Gemeinde Burggen erlässt aufgrund der §§ 1 - 4 und 9 - 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

WA allgemeines Wohngebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

- Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Nutzungsschablone 2 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Die maximal überbaubare Grundfläche der Hauptgebäude wird bei Nutzungsschablone 1 auf 150 m², bei Nutzungsschablone 2 auf 240 m² festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße wird je Einzelhaus auf 650 m² festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (blau)

GA Standort für Garagen außerhalb der Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

O offene Bauweise

WH max. 5.20m maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis OK Dachhaut (hier z.B 5,20 m).

837,00 m maximale festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss

- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen kann ausnahmsweise im Genehmigungsverfahren für folgende Fälle zugelassen werden:
 - Für Wintergärten und Erker bis max. 1,5 m, wobei die Überschreitung nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge betragen darf, maximal jedoch 6 m².
 - Für Hauseingangüberdachungen, abstandsflächenrelevante Terrassen, Balkone und Pergolen bis max. 1,0 m.
 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO bleiben hiervon unberührt.

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Strassenverkehrsfläche

P Privatweg, privater Wirtschaftsweg

5. Grünflächen

● zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

1.240 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Angabe der Flächengröße, hier z.B. 1.240 m².

■ private Grünfläche

- Das Gelände ist naturnaher Form zu erhalten.
- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche min. ein Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden.
- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze als befahrbare Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Drainpflaster, Rasengitter, o.ä.) auszuführen.
- Niederschlagswasser darf gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Burggen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Da die Versickerung auf Grund der gegebenen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, kann in den gemeindlichen Regenentwässerungskanal eingeleitet werden. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.
- Stützmauern sind nur als Trockenmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. An den anderen Grundstücksgrenzen sind nur Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig.

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5 l Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

A festgesetzter Haustyp, hier Haustyp A

7. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach

22°-29° Dachneigung, hier 22 - 29 Grad

- Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.
- Die auf Fl. Nr. 43 bestehende Hofstelle ist bei Umbau- oder Ersatzmaßnahmen in Ihrer äußeren Gestalt zu erhalten, bzw. wieder herzustellen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei außenwandbündigen Dachaufbauten ist eine maximale Breite von 4,0 m zulässig, sowie eine maximale Kniestockhöhe von 3,0 m. Die Firsthöhe dieser Dachaufbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Es wird ein Dachüberstand von min. 0,6 m festgesetzt. Die Dachaufbauten sind nur an einer Gebäudesite zulässig. Je Einzelhaus ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.
- Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, ab 9,0 m Traufhöhe, eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 50 % der gesamten Hauslänge, ohne Vordächer, betragen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Wiederkehr darf maximal 1,0 m vor den Hauptbaukörper vortreten.
- Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachplatten zu erfolgen. Auf eingeschossigen Anbauten sind auch Dachbegrünungen zulässig.
- Garagen sind innerhalb der Baugrenzen, sowie außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Garagen haben einen Stauraum von 5,0 m zum öffentlichen Grund einzuhalten.
- Garagen und Nebengebäude, die an das Hauptgebäude angebaut werden müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude einhalten, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 18 Grad.
- Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt.
- Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff sowie Spaltklinkern sind unzulässig.
- Die Abstandsflächen der BayBO, in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
- Als Einfriedung der Baugrundstücke sind strassenseitig nur max. 1,0 m hohe Holzzäune zulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

II. HINWEISE

□ vorgeschlagene Gebäudesituierung

□ best. Gebäude

42/2 best. Flurstücksnummer

— best. Grundstücksgrenze

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

834,13 absolute Höhenzahl im Gelände

○ bestehender Waldrand

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

Bei Unterkellerung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVFreiV) zu beachten.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

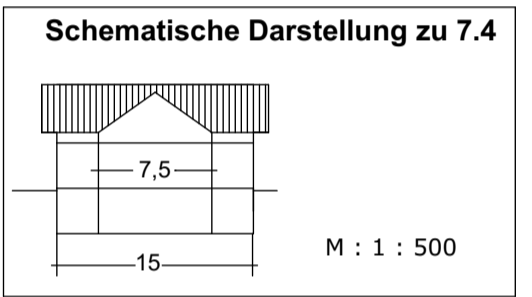
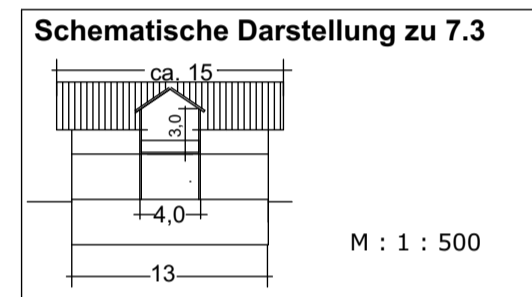
Für die zu pflanzenden Gehölze werden die folgenden Arten empfohlen:

- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Wild-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

und besonders Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartnegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa ssp. | Wild-Rosen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Der westlich der Bebauung vorhandene Wald besteht hauptsächlich aus der flachwurzelnden Baumart Fichte, die windwurfgefährdet ist. Vor Erreichen der Baumhöhe, die der Distanz zwischen Waldrand und Baugrenze entspricht, wird der Wald entsprechend umgebaut.



III. VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "MAYER'S GARTEN" DER GEMEINDE BURGGEN, OT TANNENBERG

- Die Gemeinde Burggen hat in der Sitzung vom 13.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Mayer's Garten" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.01.2009 bis einschließlich 27.02.2009 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat vom 26.01.2009 bis 27.02.2009 stattgefunden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.03.2009 bis einschließlich 24.04.2009 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans hat vom 23.03.2009 bis 24.04.2009 stattgefunden.
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans hat vom 00.00.2020 bis 00.00.2020 stattgefunden.
- Die Gemeinde Burggen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2020 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mayer's Garten" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mayer's Garten" in der Fassung vom 00.00.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2020 zu Grunde lag.

Gemeinde Burggen, den

Joseph Schuster
1. Bürgermeister Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mayer's Garten" wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Burggen, den

Joseph Schuster
1. Bürgermeister Siegel

ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur und Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

gefertigt am: 22.01.09
geändert am: 06.03.09
geändert am: 14.07.2020
Endfertigung: