



Bebauungsplan "Burgweg"

Die Gemeinde Burggen erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) den Bebauungsplan

„Burgweg“
als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MD Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

Art der Nutzung	Zahl der Geschosse
Grundfläche GR	Traufe (OK) max.
	Dachform
Bauweise	Dachneigung

2.1 Die maximale Höhenlage der Gebäude über Normal Null (NN) ist mit maximal 20 cm über dem gemittelten Straßenverlauf, der am Grundstück anliegt, festgesetzt. Hierbei sind die Höhenpunkte an der Grundstücksgrenze zu erfassen und es ist ein Mittelwert zu bilden. Die Gebäude (Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) dürfen maximal 20 cm über diesem Mittelwert liegen

3. Bauweise & Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 & 4 BauGB)

3.1 Baugrenze

3.2 Baulinie

3.3 Bemaßung Baugrenze zwingend einzuhalten

3.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem eigenen Grund und Boden innerhalb Baugrenzen und der dafür gekennzeichneten Flächen nachzuweisen.

3.5 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Zur Straße hin müssen Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenze stehen.

3.6 Die Grundfläche GR darf für Zufahrten und Stellplätze um 50 % überschritten werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21, 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Öffentlicher Fußweg

1	MD	II	2	MD	III
	220 m ²	6,00 m		360 m ²	-
	E, D	22 - 26°		E, D	SD

3	MD	II
	140 m ²	6,00 m
	E, D	22 - 26°

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

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

5.2 Erforderliche Transformatorenstationen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder anzugliedern.

6. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Flächenbefestigungen im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen. Sämtliche befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten und in den Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

6.2 Private zu begrünende Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen auszubilden. Je 500 m² Grundstückfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum lokaltypischer Sorte fachgerecht zu pflanzen (s. Pflanzliste). Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden. Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig.

6.4 im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu pflanzende Bäume

6.5 Die bestehenden Bäume, Sträucher und Büsche entlang der Süd und Ostgenze des Geltungsbereichs sind möglichst zu erhalten

7. Sonstiges

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

7.2 Abgrenzung des baulichen Maßes der Nutzung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

1. Grundlegende Form sowie Abmessungen von Gebäuden, Kniestöcken

Bei Gebäuden muss die Traufseite mind. 15% länger sein als die Giebelseite. Bei Hauptgebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen bis zu einer Breite von 10,00 Meter ist eine maximale Kniestockhöhe von höchstens 40 cm, und bei einer Breite von über 10,00 Meter eine maximale Kniestockhöhe von 60 cm zulässig. Der Kniestock bemisst sich von der Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Außenwandflucht.

2. Dach

2.1 Dachgestaltung und -neigung

Bei Haupt-, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° und 26° zulässig. Der Dachüberstand muss giebelseitig 1,00 m betragen. Für die Dacheindeckung sind rote Dachziegel oder ein optisch gleichwertiges Material zu wählen. Der Firstverlauf soll über die Gebäudemitte, und zwar über die längere der Gebäudeseiten verlaufen.

2.2 Dachgauben

Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 30° nicht zulässig. Bei bestehenden Gebäuden mit Dachneigungen von mehr als 30° können Giebel- oder Schleppgauben zugelassen werden, wenn dies mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

2.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur bis zu einem Glasmaß von 100 cm Breite und 120 cm Länge zulässig. Eine Häufung von Dachflächenfenstern ist unzulässig. Die Einfassung ist im Farbton der Dacheindeckung anzupassen.

3. Antennen

Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen dürfen nur dort aufgestellt werden, wo sie das Ortsbild nicht stören. Insbesondere sind die Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen unzulässig,

- die auf oder an Gebäuden eine Höhe von 2,50 m über Firsthöhe übersteigen
- in sonstiger Form (z.B. Masten) errichtet werden und nicht mehr unter a. erfasst sind, mit einer Höhe von über 3,0 m (inkl. Träger bzw. Sockel).

4. Versiegelung

4.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen nur insoweit befestigt werden, als diese zwingend für Stellplätze und Garagenvorplatz erforderlich ist. Dabei sind ortstypische Materialien zu verwenden.

4.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Soweit Vorgärten vorhanden sind, diese gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

5. Fassade

5.1 Fassadenmalereien und Fensterfriese sind genehmigungspflichtig. Sie sind auf die Umgebung abzustimmen und dürfen das Gebäude nicht überlasten.

5.2 Außenwände sind verputzt und weiß zu streichen. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

5.3 Kamine und deren Abdeckungen sind unauffällig zu gestalten und dürfen nicht überdimensioniert wirken.

5.4 Fenster und Türen sollen grundsätzlich in Holz ausgeführt und holzfarben oder bei Altbauten in den ortstypischen Farben gestrichen werden. Garagentore sollen grundsätzlich in Holz ausgeführt werden; anderes Material ist holzfarben zu streichen oder dunkel zu eloxieren.

5.5 Fenster und Balkontüren sollen mit Fensterläden versehen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen, z. B. Holzverschalung und Fassadenbemalung ein Ausgleich geschaffen wird.

5.6 Balkonbrüstungen sollen in nicht überladener Form mit senkrechten Holzbrettern ausgeführt werden. Balkonbodenplatten aus Beton sollen stirnseitig mit Holz verblendet oder durch die Brüstung verdeckt werden.

5.7 Die Herstellung der Vorderfronten von Balkonbrüstungen soll in Holz ausgeführt werden.

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

5.9 Das Gelände ist in seiner jetzigen Form weitgehend zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht erlaubt

Hinweise durch Text & Planzeichen

1. Schneelastzone

Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone 2.

2. Nachbarrecht

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

3. Folgende Maßnahmen werden im Sinne des nachhaltigen Bauens, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung empfohlen:

3.1 passive Energiesysteme:

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Fenster- und Raumanordnung sonnenorientiert

3.2 aktive Energiesysteme

- Verwendung von Wärmepumpen als zentrale Wärmeversorgung z.B. Kaltes Nahwärmenetz
- Verwendung von regenerativen Ideen
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept (mit Kraft-Wärme-Kopplung)

3.3 Klimaschutzmaßnahmen

- gestaffelte Geschosshöhen zur Durchlüftung
- Sonnenreflexionswert der Materialien der Fassade und Bodenflächen
- Wasserdurchlässigkeit
- Fassadenbegrünung
- hohes Grünvolumen mit Klimatoleranten Pflanzen
- Schaffung von Schattenplätzen

4. Pflanzenlisten heimischer und standortgerechter Gehölze (beispielhafte Auswahlliste). Diese Pflanzen können im privaten Garten durch Anpflanzung von Ziergehölzen ergänzt werden. Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Obstbäume
Alle vom Standort her geeigneten Arten, auch Wildformen, sind zulässig.

5. Einflüsse durch die Landwirtschaft

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die sich durch die ordnungsgemäße Nutzung dieser Grundstücke ergebenden Emissionen sind zu dulden.

6. Erdarbeiten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Sonstiges

- 7.1 Vorschlag für Bebauung
- 7.2 Gebäudebestand
- 7.3 Flurgrenzen
- 7.4 Vorschlag für Zufahrten
- 7.5 Erhaltungsbereich Ensemble St.-Anna-Straße (E-1-90-118-1)

III. Verfahrensvermerke

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

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

3. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom XX hat in der Zeit vom XX bis XX stattgefunden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).

4. Die Gemeinde Burggen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX als Satzung beschlossen.

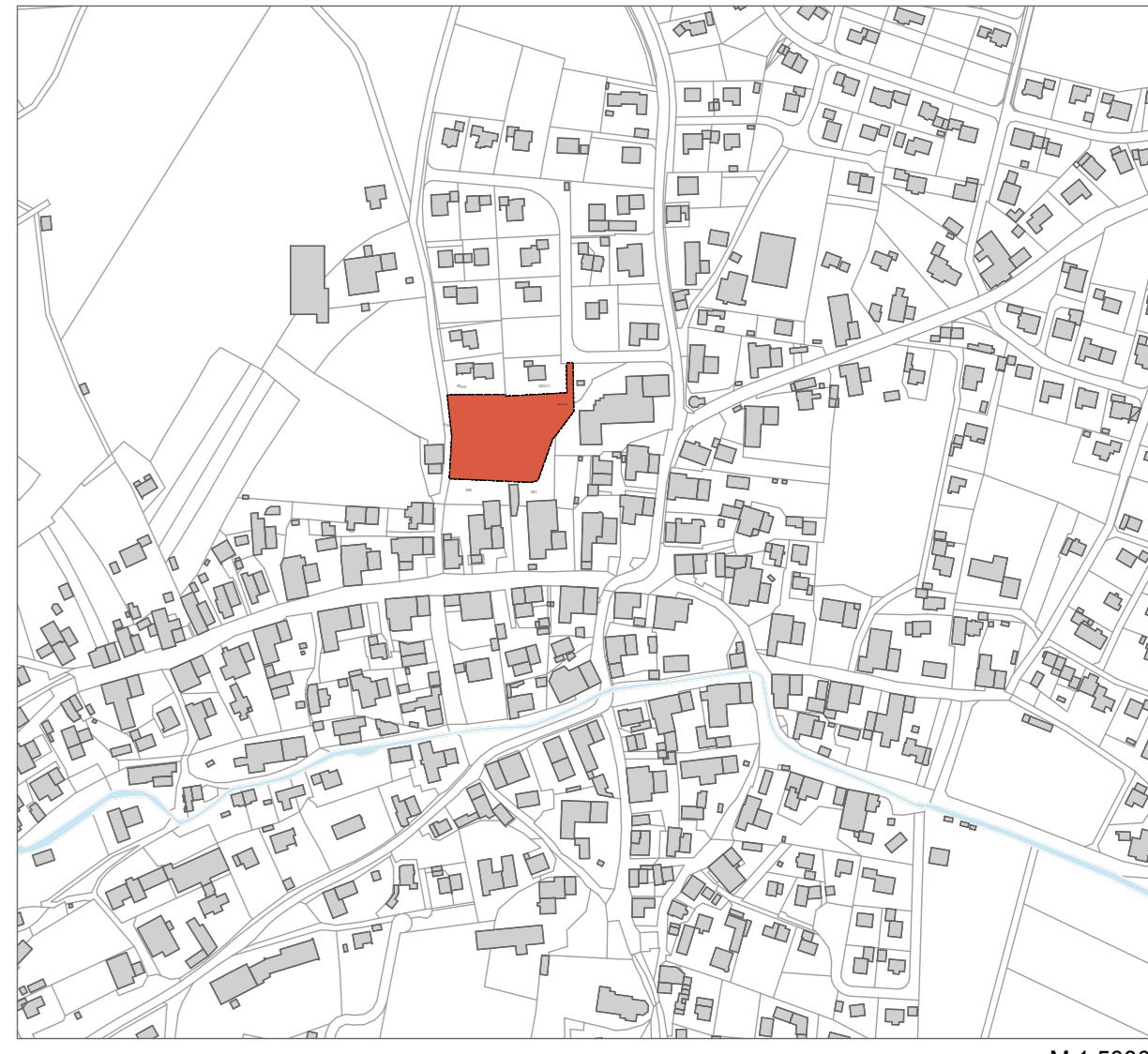
Gemeinde Burggen, den XX

Joseph Schuster, Erster Bürgermeister (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 XX

Joseph Schuster, Erster Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Burggen

Bebauungsplan "Burgweg"

Planfertiger: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Am Bleichanger 33
87600 Kaufbeuren
0049 (0) 8341 9976467
info@diestadtentwickler.com

Stand: 27.10.2021

Nordpfeil: N