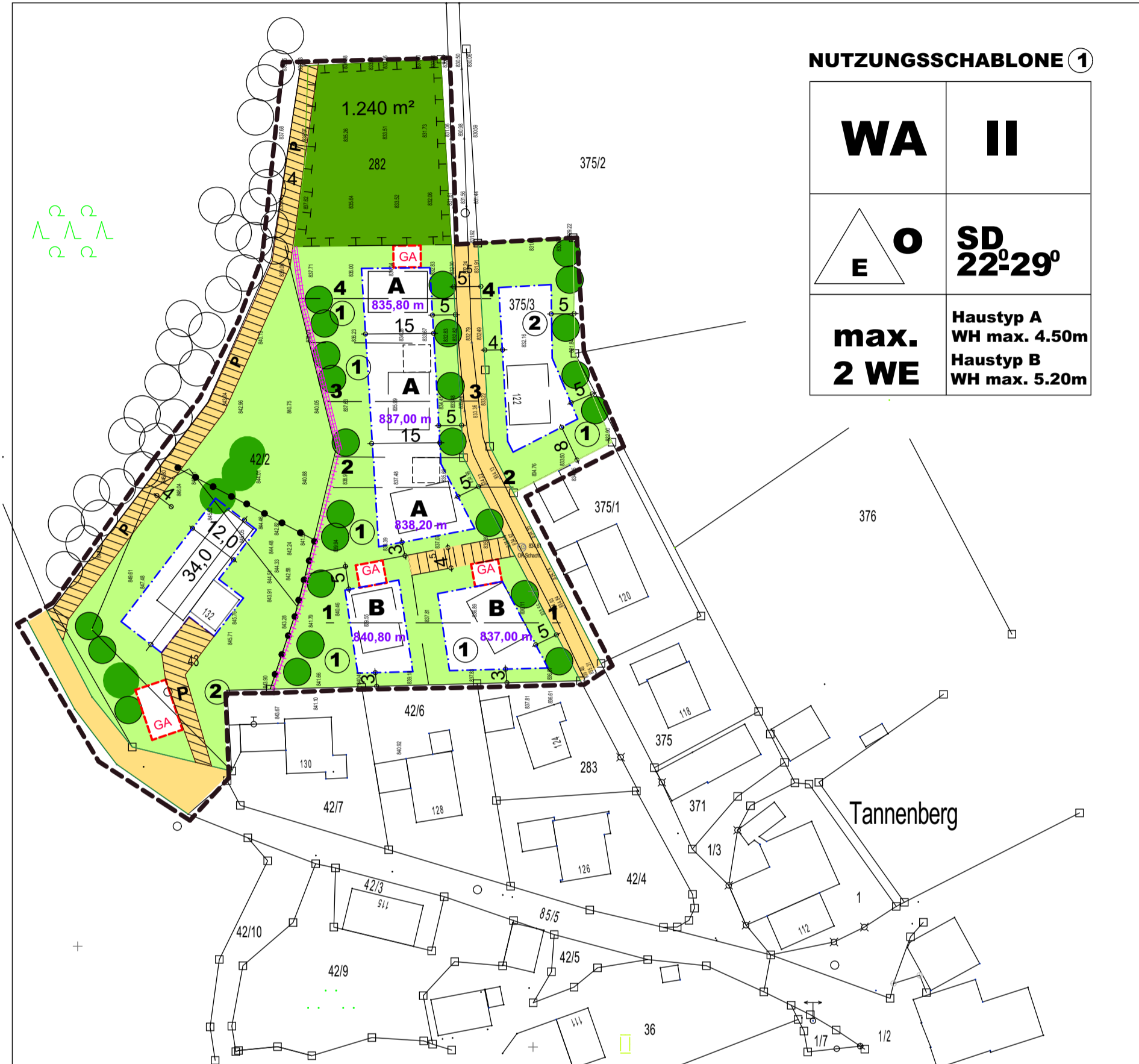
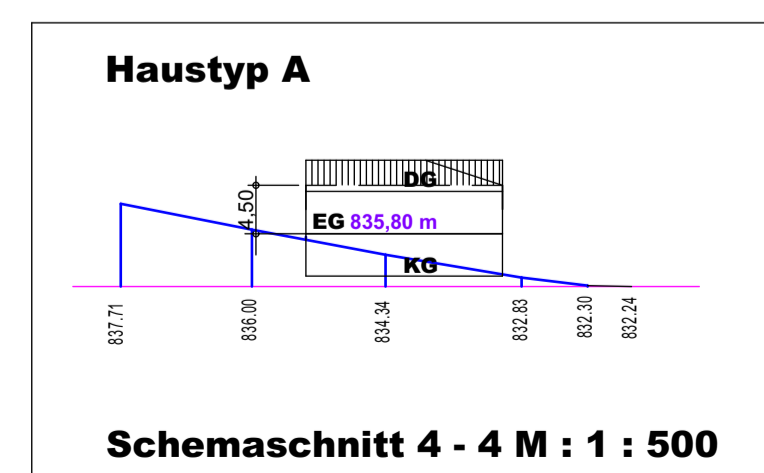
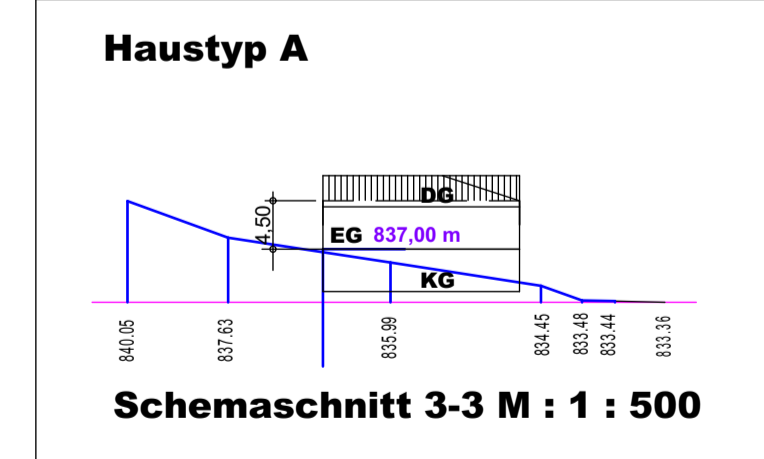
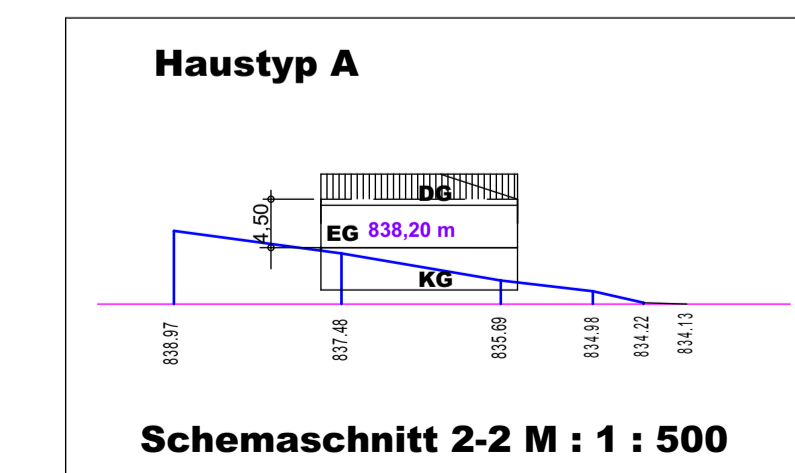
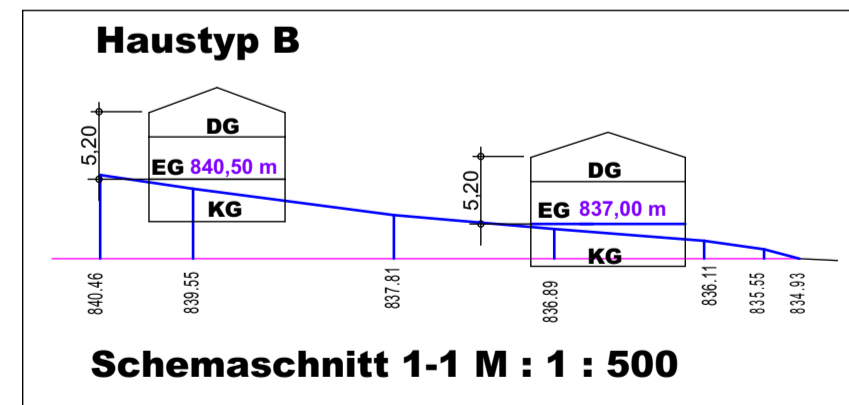


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "MAYER'S GARTEN"



NUTZUNGSSCHABLONE 2

WA	II
	SD 22° - 29°
max. 3 WE	WH max. 5,80 m



M : 1 : 1000

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

Das Gebiet umfasst die Flurnummern: 42/2, 43, 43/2, 282, 282/1, 282/2, 282/3, 282/4, 282/5, 282/6, 282/7, 282/8, 375/3, sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 42/1/3, 116/6, 42/11, 85/2, der Gemarkung Tannenberg.

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

2.1 Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Nutzungsschablone 2 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

2.2 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)

Standort für Garagen außerhalb der Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

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

3.1 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 Oberflächenwasserung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

3.2 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

Privatweg, privater Wirtschaftsweg

5. Grünflächen

zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

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

Leitdamm

Mulde

5.1 Das Gelände ist naturmaher Form zu erhalten.

5.2 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.

5.3 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze als befahrbare Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Drainpflaster, Rasengitter, o.ä.) auszuführen.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

7.1 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.

7.2 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 Gebäuseite zulässig. Je Einzelhaus ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.

7.3 Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, ab 9,0 m Trauflänge, 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.

7.4 Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturtonen Dachplatten zu erfolgen. Auf eingeschossigen Anbauten sind auch Dachbegrünungen zulässig.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt.

7.8 Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff sowie Spaltklinkern sind unzulässig.

7.9 Die Abstandsflächen der BayBO, in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

7.10 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind nur max. 1,0 m hohe sockellose Holzzäune zulässig, mit Ausnahme der unter Punkt 5.5 genannten straßenseitigen Stützmauern. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

7.11 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

II. HINWEISE

vorgeschlagene Gebäudesteuerung

42/2 best. Gebäude

best. Flurstücksnummer

best. Grundstücksgrenze

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

83413 absolute Höhenzahl im Gelände

bestehender Waldrand

Auf die Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wildabfließendes Wasser aus Außengebieten vom 26.11.2020 vom IB A&B GmbH wird hingewiesen.

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

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

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

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 (NWFFreiV) zu beachten.

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Daher wird empfohlen für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen vorzusehen.

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).

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

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.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis zur Geländeoberkante wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einsch. der Grundwasserhältnisse 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. Grundwasserwasserabsenkungen / 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.

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).

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweises Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasseraniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

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

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vorgeung 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.

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.

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

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rücktauebene zu beachten. Unter der Rücktauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

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

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 zu pflanzenden Gehölze werden die folgenden Arten empfohlen:

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

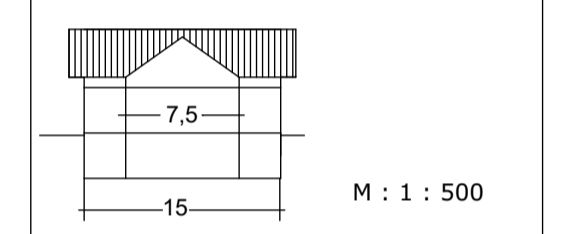
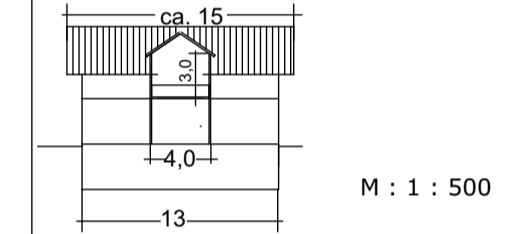
und besonders Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pflafrhüthchen
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.

Schematische Darstellung zu 7.4

Schematische Darstellung zu 7.3



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 Aufstellungen 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 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.01.2009 bis einschließlich 27.02.2009 stattgefunden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.03.2009 bis einschließlich 24.04.2009 stattgefunden.
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 03.08.2010 bis einschließlich 04.09.2010 stattgefunden.
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes hat verkürzt in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 09.06.2021 stattgefunden.
- Die Gemeinde Burggen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.08.2021 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mayer's Garten" gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 26.08.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung
Hiernit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mayer's Garten" in der Fassung vom 26.08.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.08.2021 zu Grunde lag.

Gemeinde Burggen, den	
Joseph Schuster 1. Bürgermeister	Siegel
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mayer's Garten" wurde am 26.08.2021 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	Grünordnung
gefertigt am 22.01.2009 geändert am 06.03.2009 geändert am 14.07.2020 geändert am 25.03.2021 Endfertigung 26.08.2021	Landchaftsarchitekt Christoph Goslich