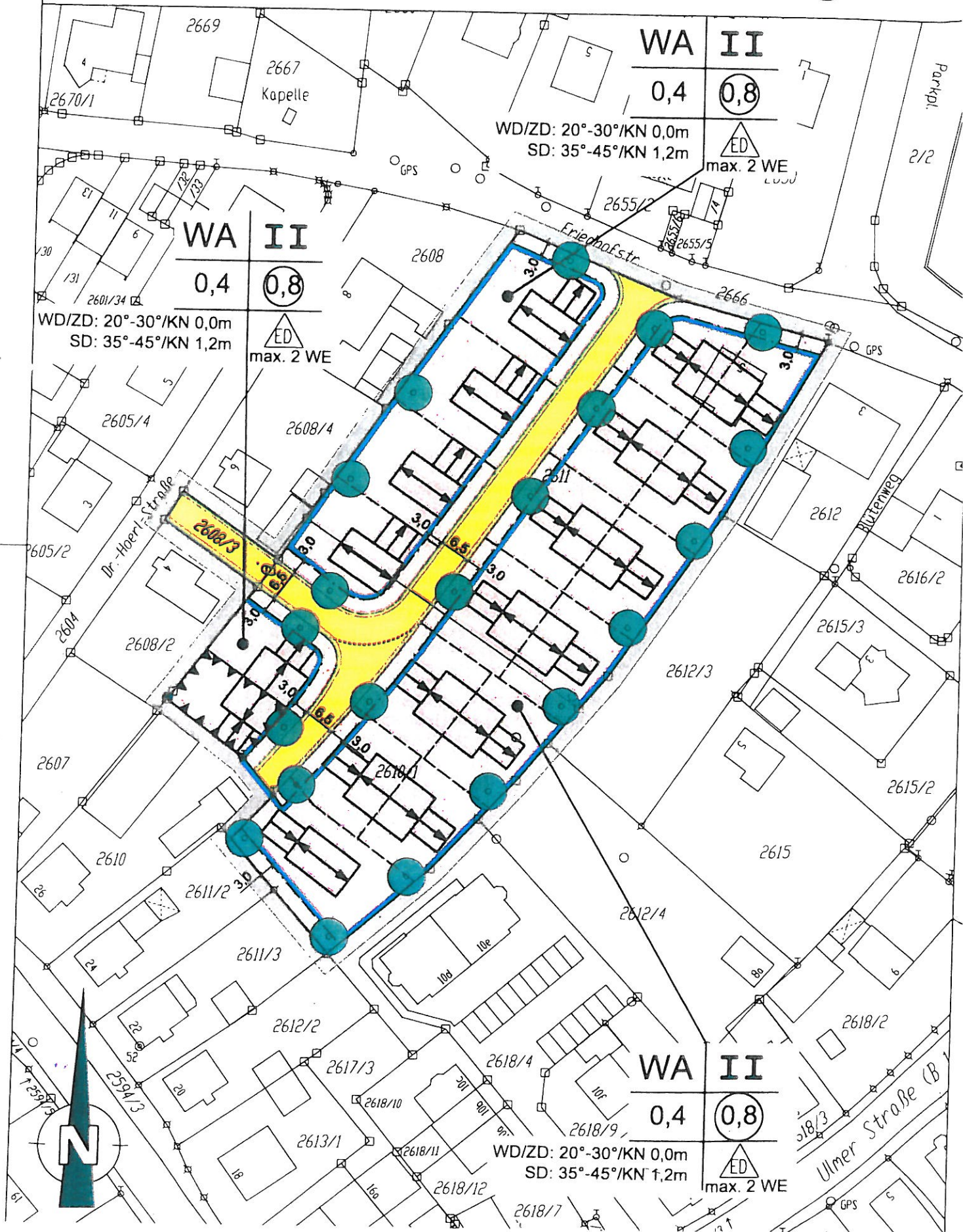


Bebauungsplan "An der Friedhofstraße - 1. Änderung"



Die Stadt Burgau erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 24. Juni 2004, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

" An der Friedhofstraße - 1. Änderung "

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 04.12.2007, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich wird der Bebauungsplan "An der Friedhofstraße", rechtsverbindlich seit 11.07.1998, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

2.  Maßzahl in Metern

3.  Baugrenze

4.  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.

5.  max. Grundflächenzahl

6.  max. Geschoßflächenzahl

7.  max. 2 Vollgeschosse

8. Bei Gebäuden mit Satteldächern muß das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.

9.  Walmdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude

10.  Zeltdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude

11.  Satteldach als zulässige Dachform für Hauptgebäude

12.  zulässige Dachneigung für Hauptgebäude (siehe Planeintrag)

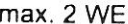
13.  max. zulässige Kniestockhöhe in Meter (siehe Planeintrag)

Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

14.  offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig

15.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

Einzel- und Doppelhäuser haben einen Mindestabstand von 3 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

16.  max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (= bei Doppelhäusern 1 WE je Doppelhaushälfte)

17.  Hauptfirstrichtung bei Walm- und Satteldächern

18. Widerkehre sind zulässig. In diesen Fällen ist eine Überschreitung der festgesetzten Kniestockhöhe zulässig. Die Oberkante des Widerkehrs muss mindestens 0,5 m unter der Oberkante des Hauptfirstes liegen. Die Dachneigung des Widerkehrs muss der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.

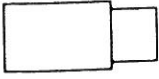
19. Dachgauben sind nur an Gebäuden mit Satteldächern und Walmdächern zulässig. Sie sind nur als Giebelgauben oder Walmdachgauben zulässig. Die max. zulässige Breite von Gauben beträgt 2,5 m. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaube sowie zwischen den Gauben muß jeweils mindestens 2,0 m betragen.

20. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.
21. Die max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf die OK der Erschließungsstraße max. um 0,5 m überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
22. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der Garageneinfahrt muß mindestens 5,0 m betragen.
23. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie ohne Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
24. Als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind max. 1,0 m hohe, senkrechte Holzstaketenzäune, Holzlattenzäune, Drahtgitterzäune nur im Zusammenhang mit Heckenpflanzungen oder Hecken aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
25.  öffentliche Verkehrsfläche
26.  Straßenbegrenzungslinie
27.  Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
28. Eine Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als standortheimische Laubbäume sind Bäume als Hochstamm, StU 14-16, 3x verpflanzt, anzupflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:	
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorte)	
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

29. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 3 cm Fuge, Rasengittersteine).

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 675 Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  geplante Haupt- und Nebengebäude oder bestehende Gebäude
5.  empfohlene Firstrichtung Nebengebäude
6.  vorgeschlagene Fahrbahnmarkierung/KfZ-befahrbare Fläche

20. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.

21. Die max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf die OK der Erschließungsstraße max. um 0,5 m überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

22. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der Garageneinfahrt muß mindestens 5,0 m betragen.

23. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie ohne Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

24. Als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind max. 1,0 m hohe, senkrechte Holzstaketenzäune, Holzlattenzäune, Drahtgitterzäune nur im Zusammenhang mit Heckenpflanzungen oder Hecken aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

25.  öffentliche Verkehrsfläche

26.  Straßenbegrenzungslinie

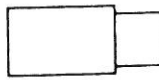
27.  Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

28. Eine Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als standortheimische Laubbäume sind Bäume als Hochstamm, StU 14-16, 3x verpflanzt, anzupflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen:	
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorte)	
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

29. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 3 cm Fuge, Rasengittersteine).

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 675 Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  geplante Haupt- und Nebengebäude oder bestehende Gebäude
5.  empfohlene Firstrichtung Nebengebäude
6.  vorgeschlagene Fahrbahnmarkierung/Kfz-befahrbare Fläche

7. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert werden. Dabei ist der flächennahen Versickerung Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben.
8. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
9. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen.
10. Für die Pflanzung von Sträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne Kornellkirsche Perlmutterstrauch Pfeifenstrauch Salweide Flieder Roter Hartriegel Haselnuß Eingriffeliger Weißdorn Europäisches Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball Wassersneeball	Amelanchier lamarckii Cornus mas Kolkwitzia amabilis Philadelphus coronarius Salix caprea Syringa vulgaris Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana Viburnum opulus
--	--
11. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in seiner Sitzung vom 10.05.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 11.01.07 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.06 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.01.07 bis 21.02.07 im Rathaus der Stadt Burgau statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.01.07 bis 21.02.07 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.06 gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.07 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.07 bis 22.06.07 im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.05.07 bis 22.06.07 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.07 gegeben.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.07 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.07 bis 24.09.07 im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt. Hierbei hat es sich jedoch um keine wirksame öffentliche Auslegung gehandelt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.08.07 bis 24.09.07 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.07 gegeben.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.07 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.01.08 bis 06.02.08 im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt.

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat mit Beschluss vom 18.03.08 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

ausgefertigt:

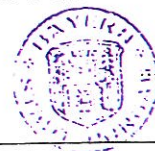
Burgau, den 11. AUG. 2008



Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan trat gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 11. AUG. 2008 in Kraft.

Burgau, den 11. AUG. 2008



Unterschrift des 1. Bürgermeisters