

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27 „Egenhofen SÜD“

Datum i.d.F. vom: 12.09.2011, 26.09.2011, 29.11.2011 ergänzt 19.12.2011, 16.04.2012

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnungsplan: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 – 530 103

Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan „Egenhofen Süd“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.


Inhalt:

- | | |
|----------|---|
| A | Planzeichnung i.d.F. vom 16.04.2012 |
| B | Festsetzungen |
| C | Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |
| D | Verfahrensvermerke |

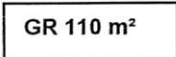
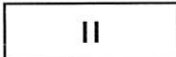
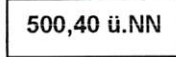

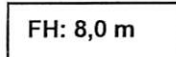
B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zum Teil den Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 Egenhofen „An der Mühlsstraße“ i.d.F. vom 20.10.1987, (2. Änderung) i.d.F. vom 17.11.2009 und (3. Änderung) i.d.F. vom 12.09.2011.





1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1.
Allgemein zulässig sind auch:
- gebäudegestützte Photovoltaikanlagen (im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Grundfläche, hier z.B. 110 m².
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf für erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker etc.) bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 3 m um bis zu 10 m² überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 120 vom Hundert überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.
- 2.5  Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im Eingangsbereich bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß, hier z.B. 500,40 m ü.NN.
- 2.6  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 5,8 m.
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im Eingangsbereich bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (siehe hierzu auch Hinweis Ziffer C 3.12).
- 2.7 Für Garagen (Carports) beträgt die traufseitigen Wandhöhe (gem. BayBO) im Mittel max. 3,0 m.
- 2.8  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 8,0 m.
Die Firsthöhe wird gemessen von der vorhandenen Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im Eingangsbereich bis zur Oberkante First.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3  Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen. Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 3.5 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.



- 3.6 Nebengebäude
Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude, bis zu 10 m² Grundfläche und einer Firsthöhe bis zu 2,5 m, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.7 Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden freizuhalten.







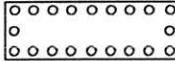
4 ABSTANDSFLÄCHEN

- 4.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.¹, Hochstamm, mind. StU² 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.9.1)
- 6.2  Zu pflanzender heimischer Baum 2. und 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden:
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16-80 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.9.1)
- 6.3  Zu pflanzender Baum Säulenform.
Qualität: Mindestgröße: 4 x v., Höhe 300 – 350 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.9.1)
- 6.4  Zu erhaltender Baum, hier Linde
- 6.5 Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume, mit entsprechender Qualität, sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm, mind. StU 14 – 16 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.9.1)
- 6.6  Private Grünfläche³, diese ist von baulichen Anlagen und Einrichtungen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.
-  Ortsrandgrün
- 6.7  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Im Bereich des Ortsrandgrün
Dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen Wildsträuchern
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m in versetzten Reihen
Qualität der Sträucher: mind. 3 x v., 80 cm -100 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.9.2)

¹ 3 x v.: dreimal verpflanzt

² StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

³ Bei der privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Parzellen 1, 2 und 3)
 Einreihige Strauchpflanzung heimischer Arten, unterbrochen von Säulen-
 Eichen (s. B 6.3)
 Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m
 Qualität der Sträucher: mind. 3 x v., 80 cm -100 cm
 Verwendung von Pflanzen der Artenliste Bäume (C 3.8.1) und Artenliste
 Sträucher (C 3.9.2).

6.8 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

6.9 Nicht zulässig sind Thujen.

6.10 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

6.11 Befestigte Flächen
 Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

7 VERSORGUNGSANLAGEN

7.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

7.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.3 Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung von mind. 6 m³ mit einem gedrosselten Abfluss zu errichten.

8 BAULICHE GESTALTUNG

8.1 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

8.2 Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dachsteine zulässig.
 Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche, sowie die Dächer von erdgeschossigen Anbauten.

8.3 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

8.4 Als Dachform sind bei Dächern mit der Neigung:

- von 15° bis 22° nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeldächer und
 - von 35° bis 42° nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer
- zulässig.

Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer und angepultete Dächer, zulässig.

8.5 DN: 15°-22°/35°-42° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 15° bis 22° oder 35° bis 42°.

8.6 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigungen von 35° als Gaube oder Zwerchgiebel zulässig.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m betragen. Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

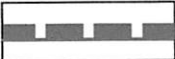
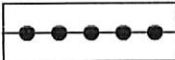
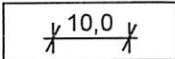
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8.7 Garagen (Carports) und Nebengebäude

Die Dachform und -neigung für Garagen (Carports) ist an das verwendete Hauptdach anzupassen. Ausgenommen hiervon sind extensiv begrünte Flachdächer und, bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen (Carports), angepultete Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22°. Es sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

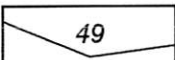
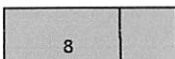
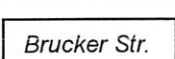
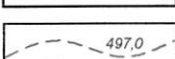
- 8.8 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zu den Grünflächen sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.9 Geländeänderungen
Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.
- Ausgenommen hiervon sind Lichtgräben (die der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss dienen), wenn:
- diese einen Abstand von mind. 4 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten,
 - insgesamt nicht länger als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes sind und
 - eine Tiefe von 1,7 m nicht überschreiten.

9 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 9.2  Abgrenzung unterschiedlichen Maß der Nutzung
- 9.3  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m


C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

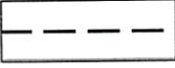
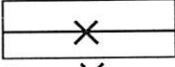
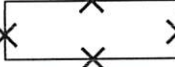
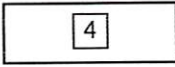

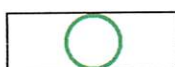
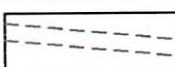

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 49
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 8
- 1.3  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Brucker Straße
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Höhengenaugigkeit besser $\pm 0,2$ m Lagegenauigkeit ca. $\pm 0,5$ m auf.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1 Satzung
Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 20.10.2008 sowie der „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 20.10.2008“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS) wird hingewiesen.
- 2.2 Bodendenkmäler
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- 2.3  Kartiertes untertägliches Bodendenkmal, hier „mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes Egenhofen“ (D-1-7732-0120).
- 2.4 Nachdem das gesamte Plangebiet in der Nähe des kartierten Bodendenkmals liegt, muss für jedes Bauvorhaben und jede Erdarbeit eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) eingeholt werden.

3 HINWEISE

- 3.1  Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück
- 3.2  Aufzuhebende Flurgrenze
- 3.3  Abzubrechendes oberirdisches Gebäude
- 3.4  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 3.5  Vorgeschlagene Gebäude
- 3.6  Vorhandener Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe
- 3.7  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.8  Sichtdreieck hier Anfahrtsicht mit Angabe der Schenkellängen, hier z.B. 70 m

3.9 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

3.9.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*, 'Allershausen')
Winter-Linde (*Tilia cordata*, 'Greenspire')

Bäume 2. und 3. Ordnung, Straßenbild:

Feldahorn Hochstamm (*Acer campestre* 'Elsrijk')
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Bäume 2. und 3. Ordnung, Gärten:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Felsenbirne Hochstamm (*Amelanchier lamarckii*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstbäume, regionale Sorten

Bäume Säulenform:

Säulen-Eiche (*Quercus robur*, 'Fastigiata Köster')

3.9.2 Artenliste Sträucher:

Artenliste heimische Sträucher für Abpflanzung nach Osten:

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Artenliste heimische Sträucher:

Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	<i>Rosa arvensis</i>
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	<i>Rosa canina</i>
Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	<i>Rosa glauca</i>
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	<i>Rosa rubiginosa</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Roter Hollunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Zweiggriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	

3.9.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Fassadenbegrünung:

Echter Wein (<i>Vitis vinifera</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten)
Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Waldrebe (<i>Clematis</i> in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> und <i>tricuspidata</i>)
Spalierobst	

3.9.4 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁴ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RASP-LP 4 - "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4" wird hingewiesen.

3.9.5 Hinweise zum Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.9.6 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB⁵ hingewiesen.

3.9.7 Einfriedungen

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Bei Errichtung von Einfriedungen am südlichen bzw. südöstlichen Ortsrand (private Grünfläche mit Pflanzgebot), ist auf einen ausreichenden Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu achten.

3.10 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986⁶ ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Oberflächenwasser von oberirdischen Stellplätzen, deren Zufahrten, sowie den Stauräumen vor den Garagen und deren Zufahrten darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

⁴ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

⁵ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

⁶ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

88

3.11 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

3.12 Definition der traufseitigen Außenwandhöhe

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

4 EMPFEHLUNGEN

4.1 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

4.2 Barrierefreies Wohnen

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18025⁷ Teil 1 "Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; DIN 18024-1⁸ Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und DIN 18040-1⁹ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

4.3 Rauchwarnmelder

Es wird angeregt in den Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

4.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

Egenhofen,




.....
Josef Nefe
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck



.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

.....
Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

⁷ DIN 18025-1: „Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer; Planungsgrundlagen“, Ausgabe 1992-12, DIN 18025-2: „Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen“, Ausgabe 1992-12, Beuth Verlag Berlin

⁸ DIN 18024-1 „Barrierefreies Bauen - Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen“ Ausgabe 1998-01, Beuth Verlag Berlin

⁹ DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 18.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 02.12.2011 bis 16.12.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2011 ergänzt 19.12.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2012 bis 08.03.2012 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2011 ergänzt 19.12.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2012 bis 08.03.2012 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2012 als Satzung beschlossen.

Siegel



Ausgefertigt
Egenhofen, den 17. APR. 2012

Josef Nefele
Josef Nefele
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 16.05.2012 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Egenhofen, den 18. MAI 2012

Josef Nefele
Josef Nefele
1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27 „Egenhofen SÜD“ Begründung

Datum i.d.F. vom: 12.09.2011, 26.09.2011, 29.11.2011, 19.12.2011, 16.04.2012

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnungsplan: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 – 530 103

Inhalt:

1. Planungsgegenstand	2
2. Ausgangssituation	2
3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4. Verfahren	8
5. Grundzüge des planerischen Konzepts	9
6. Planinhalt	10
7. Auswirkungen	13

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortes

Das Baugebiet liegt im Ortsbereich von Egenhofen zwischen der Bauzeile der „Krokusstraße“ und der Bauzeile der „Brucker Straße“ und ist ca. 200 m von der Mündung „Brucker Straße“, „Dachauer Straße“ und „Friedberger Straße“ entfernt.

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanes

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen teilweise brach liegende ehemals landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Flächen wieder genutzt werden. Dabei möchte die Gemeinde zusammen mit den Grundstückseigentümern ein kleineres, dörfliches Wohngebiet entwickeln. So soll der Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohneigentum gedeckt und ein verträglicher Zuzug ermöglicht werden. Mit dem Bebauungsplan schafft die Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines neuen kleinen „Allgemeinen Wohngebietes“, um einen langfristigen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg erreichen zu können.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,613 ha), örtliche „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 0,145 ha) und „private Grünfläche“ (ca. 0,023 ha) fest.

Ferner wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Angebotsbebauungsplan.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft den westlichen und südlichen Teil der Fl.-Nr. 49, die nördlichen Hälften der Fl.-Nrn. 877/2, 878, den Straßenstich der Krokusstraße auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 883/6 und ein Eck der Fl.-Nr. 882/1, der Gemarkung Egenhofen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Westgrenze der Fl.-Nr. 874, 876/2, 876/3, 876 und die Verlängerung nach Norden, bzw. der westlichen Grenze der Kreisstraße FFB 1,
- im Süden durch die gerade Verlängerung der südlichen Flurgrenze der Fl.-Nr. 882/4,
- im Westen durch das Wohngebiet an der „Krokusstraße“ (Fl.-Nr. 882/4, 882, 882/3 882/2, 882/1) und dessen Verlängerung nach Norden und
- im Norden durch die südliche Flurgrenze der Fl.-Nr. 43/1 und dessen geradlinige Verlängerung nach Westen.

2.2. Ausgangssituation

2.2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Fl.-Nr. 49, 877/2, 878 und kleine Flächen der Fl.-Nr. 883/6 (Straßenstich der „Krokusstraße“) und der Fl.-Nr. 882/1, Gemarkung Egenhofen, mit einer Größe von ca. 0,781 ha und Abmessungen von ca. 45 m x 165 m. Das Gebiet fällt geradlinig von Norden (ca. 502,5 m ü.NN) nach Süden (ca. 497,5 m ü.NN) um ca. 5,5 Höhenmeter (ca. 3,3 %). Der Geltungsbereich ist im Norden (Fl.-Nr. 49) mit einem zweigeschossigen ehem. landwirtschaftlichen Stall-/Scheunengebäude und eingeschossigen Nebengebäuden bebaut. Entlang der Ostgrenze der Fl.-Nr. 877/2 ist ein ehem. Lagerplatz einer Baufirma vorhanden, im Anschluss ist eine eingeschossige Überbauung von den westl. Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben gegeben.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Osten durch zweigeschossige Wohngebäude mit eingeschossigem Büroteil, ein- bis eineinhalbgeschossigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit zugehörigen Wohngebäuden. Im Westen von eineinhalb bis zweigeschossige Wohngebäude und im Norden durch ein- einhalbgeschossige landwirtschaftliche Hallen sowie zweigeschossige Wohngebäude.

Die umgebende bauliche Gestaltung ist geprägt von den baulichen Nutzungsanforderungen und dem architektonischen Geschmack der jeweiligen Bauzeit. Prägend lässt sich das Satteldach ableiten.

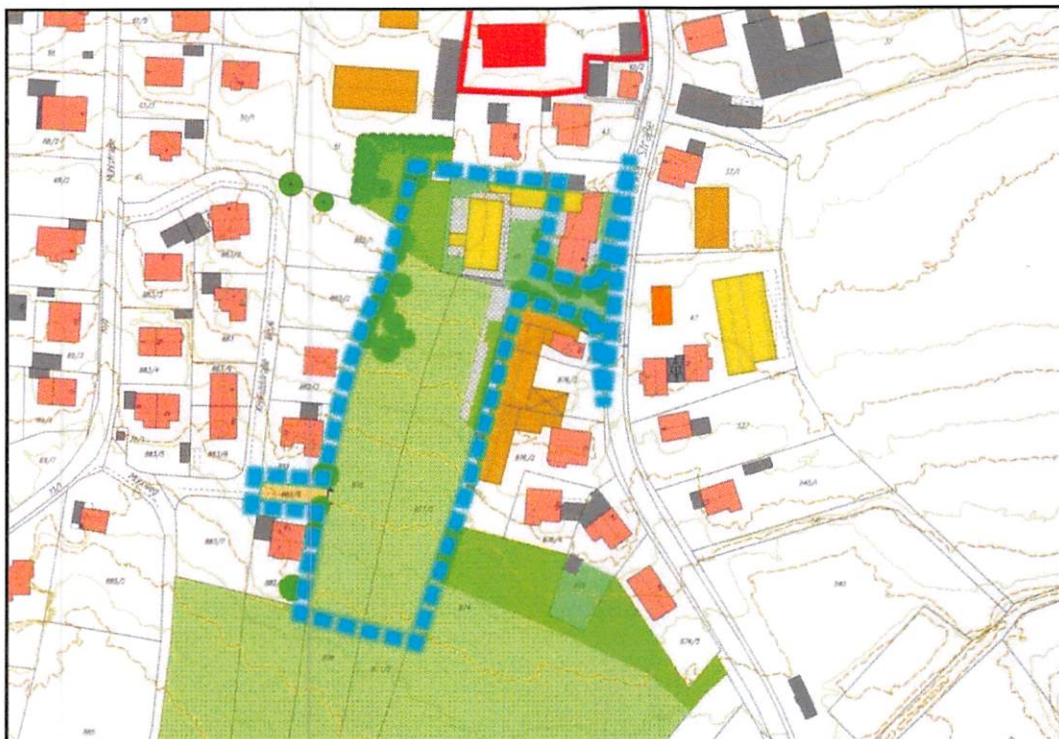


Abb. 1: Bestandsaufnahme August 2010/2011

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privaten und öffentlichen Eigentum. Im Rahmen der Vorüberlegungen wurden einzelne benachbarte Grundstückseigentümer eingebunden, die Interesse an einem Kauf bzw. Tausch von Grundstücksflächen bekundeten. Hierzu wurden bereits Kauf- bzw. Tauschverträge ausgearbeitet, die momentan noch abgestimmt werden.

So beabsichtigen die Eigentümer der Fl.-Nr. 876 bzw. 51 ein Grunderwerb von Fl.-Nr. 49. Der Eigentümer der Fl.-Nr. 882/1 beabsichtigt, um die Grundstücksgrenze zu begradigen, hingegen einen flächenidentischen Tausch mit der Fl.-Nr. 49.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Brucker Straße“ (Kreisstraße FFB 1 von der Landkreisgrenze zur ST 2054) und über die Ortsstraße „Krokusstraße“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestelle „Egenhofen“ (am Maibaum) der Regionalbuslinie (871) in ca. 200 m Entfernung mit 21 Fahrten am Tag.

2.5. Natürliche Grundlagen

2.5.1. *Vegetation und Grünbestand*

Die vorhandene Grünstruktur ist eine große Wiesenfläche, die vereinzelt in den Randbereichen mit Bäumen und Großsträuchern bestanden ist.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, Fl.-Nr. 49, sind einige alte Obstgehölze vorhanden.

Im westlichen Bereich der Fl.-Nr. 878 erstreckt sich ein Gehölzbestand entlang einer vorhandenen Mauer.

Im nördlichen Bereich stehen hier Fichten, Renekloden, eine Lärche, ein mehrstämmiger Ahorn sowie eine Linde. Diese Gehölze reihen sich mehr oder weniger entlang der Einfriedung auf. Im südlichen Anschluss daran weitet sich die Gehölzgruppe mit alten Obstgehölzen und einer Walnuss auf.

Der größte Teil des Fl.-Nr. 878 sowie der östlich angrenzenden Fläche mit der Fl.-Nr. 877/2 ist Wiese, die zeitweise von Schafen beweidet wird.

Grundsätzlich sind die Obstbäume alt und weisen viel Totholz und Faulstellen auf.

Der Fichtenbestand weist zum Teil ein liches Nadelkleid und somit augenscheinlich eine eingeschränkte Vitalität auf. Hinzu kommt, dass die Fichte als Nadelgehölz ökologisch nicht als besonders wertvoll einzustufen ist.

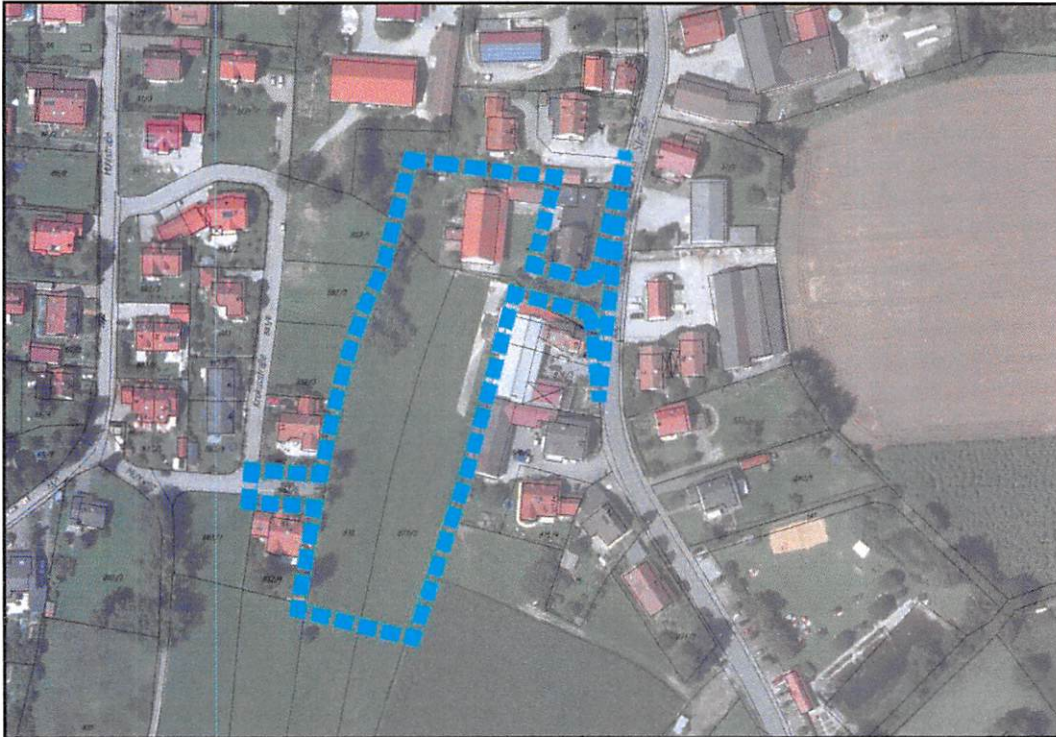


Abb. 2: Digitales Orthophoto DOP 20 von 2009



Abb. 3: Grünbestand Mauer Blick nach W

Abb. 4: Grünbestand Mauer



Abb. 5: Grünbestand Fl.-Nr. 49

Abb. 6: Grünbestand Brucker Straße

Die Linde, die Walnuss und der Ahorn sind die markantesten Großgehölze. Der Ahorn und auch die Walnuss weisen jedoch Stammschäden auf, so dass diese nicht erhalten werden können.

Der Erhalt der Linde wird voraussichtlich gut mit der neuen Bebauung in Einklang zu bringen sein, da der Baum mit ca. 1 m relativ dicht an der vorhandenen Mauer steht und somit nicht direkt im Bauraum.

Im nordöstlichen Bereich der Fl.-Nr. 49, in dem eine neue Straße das Baugebiet erschließen soll, gibt es weiteren, zusammenhängenden Baumbestand. Um das an der Brucker Straße gelegene Gebäude gruppieren sich verschiedene Ziersträucher höheren Alters wie Kolkwitzie, Felsenbirne, Forsythie oder

94

Hollunder. In diesen Zierstrauchgruppen stehen vereinzelt Bäume wie jüngere Fichten und wild aufgegangene Eschen, sowie im rückwärtigen Bereich des Hauses Obstgehölze, Tannen um die 30 – 40 Jahre, und Fichten. Im Süden des Hause steht eine größere Esche und weitere jüngere Fichten. An der Grundstücksgrenze zur „Brucker Straße“ steht eine stattliche Kiefer, eine Lärche sowie jüngere Birken und erneut Fichten.

Im Zusammenhang ist der Bestand als ökologisch wertvoll einzustufen. Im Einzelnen sind die Sträucher jedoch zum Teil überaltert, die Nadelgehölze weisen lichte Nadelkleider und Totholz auf und wachsen zum Teil sehr schief. Die Esche zeigt Anzeichen von Eschentriebsterben. Grundsätzlich ist es so nicht sinnvoll im Zuge der Planung einzelne Bäume zu erhalten.

2.6. Vorbelastung des Plangebietes

2.6.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d. h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind der Gemeinde Egenhofen nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 24-1, -Abfallrecht-, keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

2.6.2. Verkehrslärm der Kreisstraße

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der östlich verlaufenden „Brucker Straße“ und der nördlich verlaufenden „Friedberger Straße“ (beide FFB 1) ein. Diese werden in der gutachterlichen Stellungnahme¹ des Büros Steger&Partner GmbH näher untersucht.

Straße	Zstnr	DTV Kfz	DTV SV	Vergleich zu vorher	Veränderung
FFB1 DTV ₂₀₀₀	77339704	2.300	201	k.A	k.A
FFB1 DTV ₂₀₀₅	77339704	2.513	153	+213	+9,3 %
FFB1 DTV ₂₀₁₀	77339704	2.021	162	-492	-19,6 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

2.6.3. Anlagebezogener Lärm

Neben den Verkehrsgeräuschimmissionen wirken auf das Untersuchungsgebiet auch die Geräuschimmissionen, verursacht von den umgebenden Gewerbebetrieben ein. Hierbei handelt es sich nach Angaben der Gemeinde Egenhofen insbesondere um die Firma Gschwandtner auf Fl.-Nr. 876/2, die Firma Lachenschmid auf Fl.-Nr. 51 sowie die Firmen Konrad Schräfl (Spenglerei) bzw. Rupert Schräfl (Sanitäreinrichtungen) auf den Fl.-Nm. 876 und 876/3.

Diese werden in der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Steger&Partner GmbH näher untersucht.

2.6.4. Geruchsimmissionen

Im Umgriff des Geltungsbereichs grenzen innerhalb eines Mischgebiets Dorf, gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen (Fl. Nrn. 876. 876/2. 876/3.41, 42, 51 und 54) z.T. unmittelbar an.

Durch die Müller-BBM GmbH wurde ein immissionsfachliche Stellungnahme zu den möglichen Geruchsimmissionen² erstellt. Dabei wurden im Umfeld des Geltungsbereichs folgende Betriebe untersucht: Großhandlung für Häute und Fette grün, Installation- und Zentralheizungsbau sowie Spenglerei orange, landwirtschaftlicher Betrieb blau, Spritzgießerei und Veranstaltungshalle gelb, Metzgerei (violett umrandet), sowie der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplan (rot umrandet):

„Die Gemeinde Egenhofen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 27 „Egenhofen Süd“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Teil der bisher unbebauten Flurstücke 877/2 und 878 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 49 der Gemarkung Egenhofen.

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung sieht der aktuelle Bebauungsplanentwurf vor, das Allgemeine Wohngebiet nach Norden zu erweitern und Teilflächen der Fl.-Nr. 49 der Gemarkung Egenhofen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Auf Basis dieser geänderten Rahmenbedingungen wurde die von der Müller-BBM GmbH erstellte gutachtliche Stellungnahme (Müller-BBM Bericht M90459/1 vom 28. März 2011) zu möglichen Geruchseinwirkungen angepasst.

Auf Basis des geänderten Geltungsbereichs lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen.

¹ Steger&Partner GmbH Lärmschutzberatung, Bericht Nr.: 3820/B1/hu vom 01.03.2011 sowie 380/B2/hu vom 25.11.2011

² Müller-BBM GmbH, „Überplanung des Grundstücks Fl.-Nr. 49 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 877/2 und 878 der Gemarkung Egenhofen – Immissionsfachliche Stellungnahme zu den möglichen Geruchsimmissionen“, Bericht Nr. M90 459/1 vom 28.03.2011 und „Überarbeitung der Stellungnahme zur Beurteilung der Geruchsimmissionen“, Bericht Nr. M100046/01 vom 14.03.2012

Insgesamt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Bereich, in dem Geruchswahrnehmungen aus den umliegenden Anlagen auftreten können. Aufgrund der vorhandenen Emittenten und deren Emissionspotentiale ergeben sich aus Sicht des Gutachters keine Hinweise darauf, dass im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umweltwirkungen durch Gerüche zu erwarten sind.“

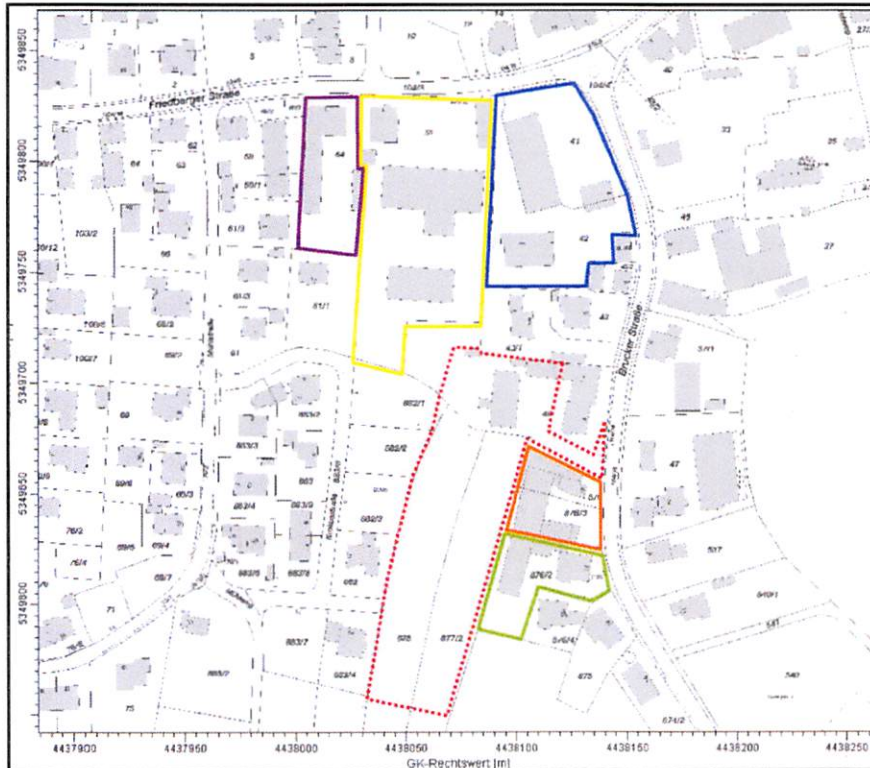


Abb. 7: Emissionsermittlung (Abbildung 7 Seite 13 der immissionsfachlichen Stellungnahme Müller-BBM)

2.6.5. Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet schließt im Süden direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können.

Wegen der dörflichen Struktur Egenhofen sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan³ i.d.F. vom 22.02.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern⁴ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan zehnmal geändert. Der Flächennutzungsplan stellt als Art der Nutzung für den nördlichen Bereich ein „Dorfgebiet“ dar. Der südliche Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet (2. Planungsstufe)“ dargestellt. Zum südlichen Ortsrand ist eine „Ortsrand-Eingrünung“ vorgesehen. Umgeben wird das Gebiet:

- im Norden durch „Dorfgebiet“,
- im Osten durch „Dorfgebiet“ und eine kleine Fläche „Allgemeines Wohngebiet“, darüber die „Kreisstraße“ (FFB 1) und wiederum „Dorfgebiet“,
- im Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und
- im Westen durch ein „Allgemeines Wohngebiet“.

³ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

⁴ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

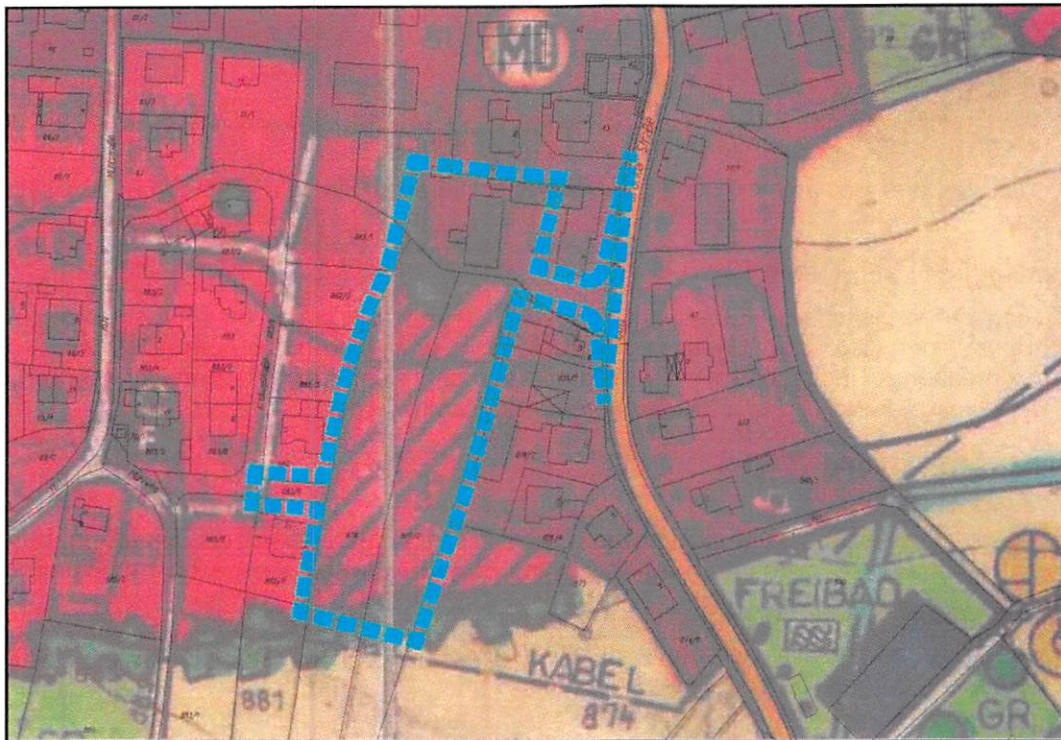


Abb. 8: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.02.1984

3.2. Bebauungsplan

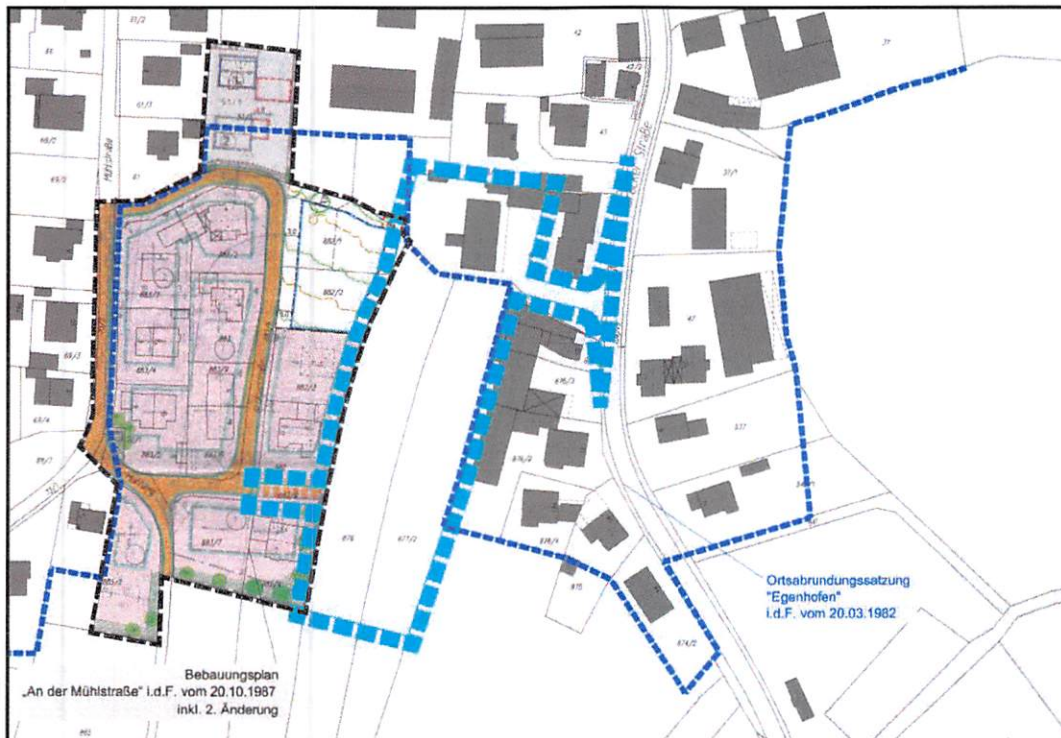


Abb. 9: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan, Änderungsplan zum Bebauungsplan Egenhofen „An der Mühlstraße“ i.d.F. vom 20.10.1987 mit Einarbeitung der Änderungen und Ortsabrundungssatzung (blau)

Der Bebauungsplan greift teilweise in den rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 10 „An der Mühlstraße“⁵, ein. Dabei erfolgt zu der Fl.-Nr. 882/1 eine Grenzbereinigung der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten kleinen Teilfläche (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „An der Mühlstraße“). Für den bestehenden Straßenstich der „Krokusstraße“ (Teilfläche der Fl.-Nr. 883/6) erfolgt eine Überplanung der bisherigen Grunddienstbarkeit⁶.

⁵ i.d.F. vom 15.07.1986

⁶ Festsetzung Nr. A 5.4 „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastete Fläche zu Gunsten der Gemeinde Egenhofen gemäß Grunddienstbarkeit zugänglich und von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, für spätere Fortführung der Straße“

97

3.3. Gemeindliche Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS i.d.F. vom 20.10.2008 mit der Anlage Richtzahlenliste vom 24.11.2009.

Ferner greift der Bebauungsplan im nördlichen Bereich teilweise in die Ortsabrundungssatzung „Egenhofen“⁷ ein.

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Neben den kleinen Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 10 kann aufgrund von Ortsbegehungen und juristischer Beratung der nördliche Bereich (nördlich der Verlängerung der „Krokusstraße“) dem Bebauungszusammenhang (Innenbereich) zugeordnet werden. Der südliche Bereich (südlich der Verlängerung der „Krokusstraße“) kann als Außenbereich eingestuft werden.

3.5. Weiter Rechtsvorschriften

3.5.1. **Wasserwirtschaft**

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁸ sind keine Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche im Planungsgebiet vorhanden.

3.5.2. **Bodenfunde - Denkmalpflege**

Im Bayernviewer-Denkmal⁹ sind weder Bau-, noch Bodendenkmäler im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Umgebung dargestellt. In weiterer Entfernung sind vorhanden:

- D-1-79-117-22, nördlich in ca. 140 m Entfernung: *Ortsschild aus Gusseisen, um 1860/70. Benehmen hergestellt.*
- D-1-7733-0233, nordöstlich in ca. 130 m Entfernung: *Untertägige Teile der Vorgängerbebauung der Kath. Pfarrkirche St. Leodegar von Egenhofen. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*
- D-1-79-117-1, nordöstlich in ca. 135 m Entfernung: *St. Leodegar Pfarrkirche, katholische Kirche, Dorfkirche, Saalkirche. Beschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Leodegar, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und nördlichem Flankenturm mit Spindelhelm, um 1410, 1704/07 ausgebaut, 1921 verlängert; mit Ausstattung; auf dem Friedhof: Kruzifix, großes gusseisernes Missionskreuz, 2. Hälfte 19. Jh.; Grabstätte des Freiherrlichen Jägers Sturmvoll, neubarocke Sandsteinstele mit kleinem Tafelbild, 1922; Grabstätte Schamberger, gefasster Grabstein im Jugendstil, um 1925; Kapelle mit Lourdesgrotte, Mitte 19. Jh.; Leichenhaus, verputzter Walmdachbau, um 1900. Benehmen hergestellt.*

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mittlerweile folgendes Bodendenkmal teilweise im Geltungsbereich nachkartiert:

- D-1-7733-0120
untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes Egenhofen

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung definiert. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar¹⁰.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, bzw. innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei 1.800 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von

⁷ I.d.F. vom 20.03.1982

⁸ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf Mai. 2011

⁹ Bayernviewer Denkmal, http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html

¹⁰ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

90

weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

4.2. UVP/FFH Pflicht

Durch Überplanung des festgesetzten Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz¹¹⁾ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹²⁾ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) und es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹³⁾ oder der Vogelschutzrichtlinien¹⁴⁾ beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Die Bebauung vermittelt zwischen der östlich liegenden massiven gemischten Bebauung (E+1+D, E+1) zu der im Westen liegenden lockeren Wohnbebauung (E+D bzw E+1). Die verkehrliche Anbindung schafft eine Verbindungsspanne zwischen dem Baugebiet an der „Krokus-/Mühlstraße“ und der „Brucker Straße“ und bindet so das Wohngebiet in das Ortsgefüge von Egenhofen ein.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht mit zwei Großbäumen im Straßenknick von Osten kommend, einen kleinen Quartiersplatz vor. Dieser Platz soll mit den beiden Bäumen dem neuen Quartier einen zentralen Punkt zuordnen. Des Weiteren sind entlang der Straße Bäume 2. oder 3. Ordnung angeordnet. Die Bäume werden auf die privaten Grundstücke gepflanzt, dienen durch ihren Standort aber voranging der Schaffung eines durchgrünten Straßenbildes.

Bei den geplanten Grundstücksflächen müssen noch ein Baum 2. oder 3. Ordnung bzw. ein Obstbaum in den rückwärtigen Bereichen der Gärten gesetzt werden, um auch hier eine Durchgrünung zu gewährleisten.

In Richtung Osten vor die Rückwände der bestehenden Gebäude ist ein ca. 3 m breiter Grünstreifen zur optischen Einbindung bzw. Abschottung der Rückwand geplant. Aufgrund der vorhandenen Gebäude mit der entsprechenden Höhe werden hier Säulen-Eichen gesetzt, die mit ihrem Habitus schmal bleiben, aufgrund ihrer Höhe die Gebäudemauern aber sehr gut einbinden können. In den Zwischenräumen lockert eine einreihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern die formale Pflanzung der Säulen-Eichen auf.

¹¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

¹² Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr. L197 S. 30

¹³ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁴ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

Des Weiteren bindet ein Grünstreifen mit zwei Großbäumen im Süden der Grundstücke die neuen Baugrundstücke in die Landschaft ein.

Zu den neu geplanten Grünstrukturen sollen die Linde im Westen des Plangebietes nach Möglichkeit erhalten bleiben. Hier sind entsprechende Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahme zu treffen.

5.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

5.4. Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Egenhofen. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-/Glonngruppe. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt zentral über das Trennsystem. Dennoch muss für das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem Baugrundstück ausreichende Speicher (z. B. Zisternen) vorgehalten werden.
- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.on Bayern AG, Unterschleißheim erfolgen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof liegt an der Dachauer Straße.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁵ ist mit ≥ 1 Mbit/s zu 50 % - 95 % gegeben.

6. PLANINHALT

6.1. Vorbemerkung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs (für eine ca. 23 m² kleinen Teilbereich der Fl.-Nr. 882/1 bzw. ca. 157 m² großen Teilbereich der Fl.-Nr. 883/6 – „Krokusstraße“) den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „An der Mühlstraße“ samt seiner Änderungen.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der dörflichen Struktur von Egenhofen.

Explizit für zulässig erklärt werden gebäudegestützte Photovoltaikanlagen, die aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugeordnet werden können.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der Gebäude (TWA bzw. FH). Die räumliche Dimension wird komplettiert mit der Dachneigung.

6.3.1. Grundfläche

Die Größe der Grundfläche wird mit absoluten Maßen (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von ca. 0,19 (bzw. 0,21) unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO. Für erdgeschossige Anbauten (Wintergärten, Erker etc.) wird eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 10 m² im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO festgelegt.

6.3.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf 120 % angehoben. Dies ist

¹⁵ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas. www.zukunft-breitband.de Abruf Mai 2011

erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Es entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von ca. 0,474 und liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 bzw. 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, dadurch kann beim spitzgiebligen Gebäudetyp (Erd- und Dachgeschoss) das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein und bei flach geneigten Gebäuden (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) sind beide Geschosse als Vollgeschoss zulässig.

6.3.4. Höhen der baulichen Anlagen

Im Bezug auf die Höhenlage wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt, dieser wird sowohl an die geplante Höhen der Straßenplanung¹⁶ und an das vorhandene Gelände angepasst. Dabei ergeben sich zum Straßenraum in der Regel ein Höhenunterschied (bezogen auf den höchsten Punkt) von +0,1 m (in Extremen bis ca. 0,6 m). Aufgrund der Hanglage ergeben sich bezogen auf das vorhandene Gelände, hangaufwärts (bezogen auf den höchsten Punkt des Baufensters) keine Höhenunterschiede und hangabwärts (bezogen auf den niedrigsten Punkt) Höhenunterschiede bis zu 1,1 m.

Um die Unterordnung von Garagen und Nebengebäude zu erreichen wird die Wandhöhe bzw. die Firsthöhe beschränkt.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topografie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

6.3.5. Gebäudetypen

Auf Wunsch der Grundeigentümer und der Gemeinde werden die Gebäudetypen flexibel gehandhabt. So wird im WA 1 und im WA 3 eine Bebauung mit E+D (Erd- und Dachgeschoss mit 35° bis 43°) oder E+1 (Erd- und Obergeschoss mit 15° bis 22°) bei einer max. traufseitigen Außenwandhöhe von 5,8 m und einer Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Für das Einzel-/bzw. Doppelhaus (WA 2) wird eine traufseitigen Außenwandhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 8,2 m festgelegt.

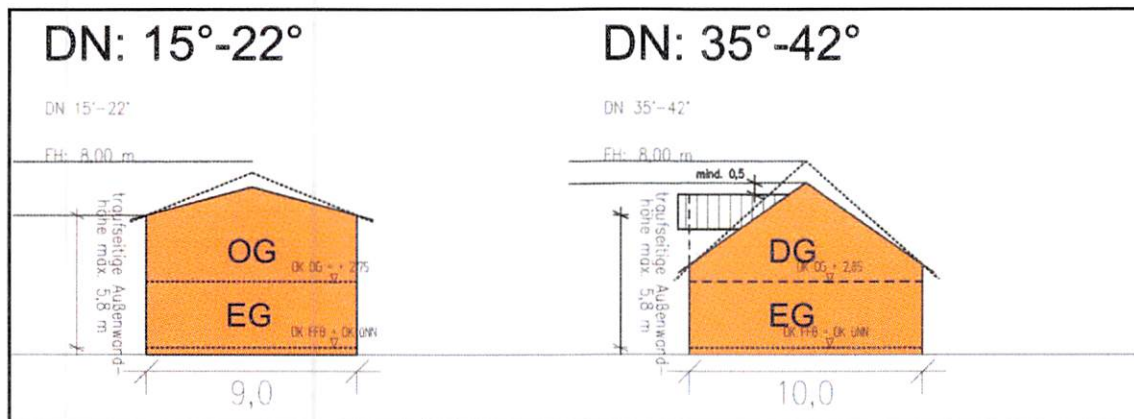


Abb. 10: Niedriger Bebauungsmöglichkeit (E+D bzw. E+1)

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Nebengebäude bis 10 m² umbauter Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, funktional selbstständige und frei auf den ungeteilten Grundstücken stehende Gebäude zu errichten, wird als zulässige Hausform das Einzelhaus festgesetzt. Die Gemeinde möchte auch kleinere Mehrfamilienhäuser zulassen. Hierzu wurden städtebaulich größere Gebäude (als Einzelhaus im WA 2) festgesetzt. Nachdem die Nachfrage noch offen ist, wird zusätzlich die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht.

6.5. Anzahl der Stellplätze und Fläche für Garagen

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die gemeindliche Satzung zurückgegriffen (vgl. Punkt 3.3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen).

¹⁶ Ingenieurbüro Lais i.d.F. vom 15.12.2011

6.6. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude, sowie dem Brandschutz.

6.7. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 4,75 m bis 5,0 m (RAST 06¹⁷) und einem Seitenstreifen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

In einem Bereich wird der Straßenraum auf 9,7 m aufgeweitet, hier wird Platz für zwei Großbäume geschaffen. Dieser dient so der Identitätsstiftung des Baugebietes.

Um diesen Bereich nicht mit Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu zerteilen wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Im Einmündungsbereich in die „Kreisstraße“ wird auf die Festsetzung von Sichtfeldern (Anfahrtssicht mit 70 m Schenkellänge) verzichtet, da diese auf der bestehenden Verkehrsfläche bzw. dem öffentlichen Straßenraum zum Liegen kommen. Es erfolgt lediglich eine Kennzeichnung auch außerhalb des Geltungsbereichs.

6.8. Ver- und Entsorgungsanlagen

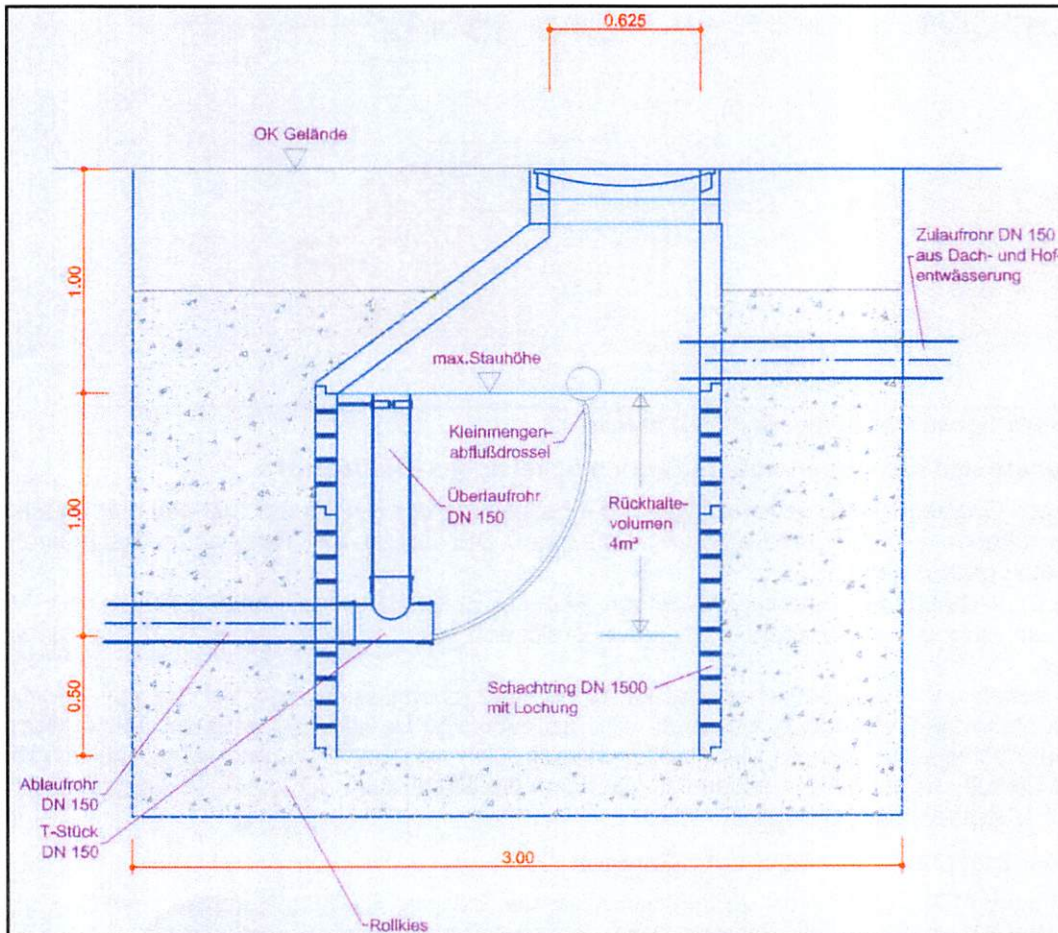


Abb. 11: IB Lais, Mittelstetten, Systemschnitt Retentionsschacht

¹⁷ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

Nachdem eine Versickerung des Niederschlagswassers unklar ist und um die Kanalisation nicht zu überlasten wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens ein Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Abfluss festgesetzt.

Der städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt der Freihaltung des außenbereichsnahen Wohnumfeldes von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum der Gemeinde Egenhofen einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung zu.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründe für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzt. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet.

6.9. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Hauptfirstrichtung Dachneigung, Dachaufbauten, Dachfarbe, Fassadenfarbe und Einfriedung) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege. Dabei werden für die Gebäudetypen entsprechende Gestaltungsregelungen festgesetzt. So sind z. B. Dachaufbauten nur auf den steilen Dächer zulässig.

6.10. Grünordnung

6.10.1. Baumpflanzungen

Für ein durchgrüntes Straßenbild werden klein- bzw. mittelkronige Bäume entlang der Straße auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Des Weiteren stiften zwei festgesetzte Großbäume an einem zentralen Punkt des Quartiers Identität und raumwirksame Qualität. Festsetzungen von säulenförmig wachsenden Eichen, unterbrochen mit in Reihe gesetzten Sträuchern binden die vorhandenen Rückwände der Gebäude im Osten ein. Ein Grünstreifen mit zwei hochstämmigen Großbäumen bildet einen vermittelnden Abschluss im Süden des Quartiers und bietet darüber hinaus neue Habitatstrukturen für Vögel und Kleintiere. Der vorhandene, schützenswerte Baum soll erhalten und mit in die neuen Grünstrukturen integriert werden.

Um langfristig die Durchgrünung der Flächen zu gewährleisten, wird ein Schlüssel zur Pflanzung einer heimischen Baumart je angefangene Grundstücksfläche festgesetzt.

6.10.2. Private Grünflächen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Am südlichen Ortsrand wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den Ort in die Landschaft einbindet und einen östlichen Übergang des Siedlungsgebietes in die umgebende Landschaft bildet. Diese Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde angelegt.

6.10.3. Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ermöglichen ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle.

6.10.4. Geländeänderungen

Um die Topografie (neben der Reduzierung der wirksamen Wandhöhe) auszugleichen, werden Aufschüttungen bis 0,4 m und Abgrabungen um bis zu 0,4 m zugelassen. Dies ist ausreichend um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren. Weitergehende Bodenbewegungen werden damit vermieden. Aufgrund von Wünschen des Grundeigentümers und wegen des hängigen Geländes, soll für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss ein Belichtung durch untergeordnete Lichtgräben möglich sein. Damit so nicht das gesamte Kellergeschoss freigelegt wird und um das Angleichen an die Umgebung und Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten werden Regelungen zur Breite und Abstand der Lichtgräben festgelegt. Somit muss die flach geneigte Böschung (im Verhältnis 1:3) für die Lichtgräben nicht eingehalten werden.

6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend.

7. AUSWIRKUNGEN

7.1. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren (§§ 45ff BauGB) ist nicht erforderlich.

7.2. Städtebauliche Werte

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 6.130 m ²	78,4%
Private Grünfläche	ca. 235 m ²	3,0%
Öffentliche Verkehrsfläche (davon ca. 155 m ² Bestand)	ca. 1.455 m ²	18,6%
Summe	ca. 7.820 m²	100,0%

Tab. 2: Art der bauliche Nutzung - Veränderungen

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 7.820 m²	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.130 m ²	78,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO 1990)	GR 1.190 m ²	GRZ = 0,19
Grundflächenüberschreitung durch Wintergärten etc.	GR 110 m ²	GRZ = 0,21
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.428 m ²	120 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.618 m²	GRZ(§19IV) = 0,427
Geschossflächen (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1990)	GR 2.146 m ²	GRZ = 0,35

Tab. 3: Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ und die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden somit unterschritten.

7.3. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.4. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Die Zahl der Wohnungen ist bei einer Einfamilienhausbebauung mindestens 10 Wohnungen und bei Errichtung von Doppelhäusern 11 Wohnungen. Bei statistisch 2,6 Bewohner/Wohnung¹⁸ ergibt sich eine Anzahl von 26 Einwohnern bis 29 Einwohnern . Hieraus entsteht ein Bedarf von bis zu:

- 1 Kinderbetreuungsplatz,
- 2 Schulplätze (Grundschule) und
- 4 Schulplätze (weiterführende Schule).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

¹⁸ Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2,6 Bewohner/Wohnung, Wohnfläche je Wohnung 120,3 m² und einer statistischen Verteilung von 75,9 % für Wohngebäude mit 1 Wohnung, 19,2 % mit 2 Wohnungen und 4,9 % mit 3 Wohnungen

7.5. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	ca. 920 m ²	125,-	115.000,-
Straßenbeleuchtung (gesch)	ca. 4 Stück	1.400,-	5.600,-
Ansaat Wiese (gesch)	ca. 380 m ²	29,-	11.020,-
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 7 Stück	850,-	5.950,-
Voraussichtliche Kosten			137.570,-
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 2 Stück	850,-	1.700,-
Strauchpflanzungen (gesch)	ca. 230 m ²	20,-	4.600,-
Voraussichtliche Kosten der privaten Grünfläche (durch die Gemeinde hergestellt)			6.300,-

Tab. 4: Überschlägige Kostenermittlung – Erschließung ohne Grunderwerb

7.6. Schallimmissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die schalltechnischen Untersuchungen 3820/B1/mec vom 01.03.2011 sowie 3820/B2/hu vom 25.11.2011 erstellt:

Diese kommen zu folgendem Ergebnis:

„Während der Tageszeit wird durch die einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen im gesamten Planungsgebiet der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten.

Während der Nachtzeit können bei freier Schallausbreitung im nordöstlichsten Bereich des Planungsgebietes geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes auftreten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, der in der Regel die Obergrenze des Abwägungsspielraumes in der Bauleitplanung darstellt, wird jedoch sicher eingehalten.

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung durch die zwischen dem Planungsgebiet und der Brucker Straße gelegenen Gebäude ist jedoch auch für den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes während der Nachtzeit von einer Behaltung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 auszugehen.

Festsetzungen zum Schutz vor einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen sind daher nicht erforderlich. Hinsichtlich der einwirkenden Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) wurde in der schalltechnischen Untersuchung vom 01.03.2011 festgestellt, dass insbesondere von einem Kühlaggregat der Firma Gschwendtner auf Fl.-Nr. 878/2 im Planungsgebiet v.a. während der Nachtzeit erhebliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher mit der Firma Gschwendtner eine Vereinbarung getroffen, wonach spätestens 3 Monate nach öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes das Kühlaggregat durch ein dem Stand der Technik entsprechendes neues Modell ersetzt und in das Gebäudeinnere verlegt wird. Unter dieser Maßgabe ist nun im gesamten Planungsgebiet während der Tages- und Nachtzeit von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auszugehen. Die geplanten Wohngebäude stellen somit keine heranrückende Wohnbebauung in Bezug auf genehmigte Betriebe im Umfeld dar.

Festsetzungen in Bezug auf Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm sind daher im Bebauungsplan ebenfalls nicht erforderlich.“

7.7. Entwicklungsmöglichkeiten der nördlichen Betriebe

„Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe nördlich des Geltungsbereichs durch eine heranrückende Wohnbebauung ist aus Sicht der Luftreinhaltung nicht gegeben, da durch das neu geplante WA bereits vorhandene Abstände zur Metzgerei, den Betrieb für Kunststofftechnik und die Veranstaltungshalle nicht weiter verkürzt werden. Im Westen reicht ein Allgemeines Wohngebiet (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10) bereits bis ca. 25 m an den Betrieb für Kunststofftechnik heran.

Aufgrund der Lage in Hauptwindrichtung wird die Entwicklungsfähigkeit durch die bereits bestehende Bebauung limitiert. Trotz der etwas geringeren Abstände der landwirtschaftlichen Hofstelle zum geplanten WA ist aufgrund der Windrichtungsverteilung davon auszugehen, dass im geplanten WA keine höheren Geruchsimmissionen auftreten, als dies bereits an der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplans Nr. 10 der Fall ist.¹⁹“

¹⁹ Müller-BBM GmbH Seite 18 „Überarbeitung der Stellungnahme zur Beurteilung der Geruchsimmissionen“, Bericht Nr. M100046/01 vom 14.03.2012

105

7.8. Denkmalschutz

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Denkmalschutzes (insbesondere die vom Landesamt geforderte ungestörte Erhalt der kartierten Bodendenkmäler), stellt diese aber gegenüber den Eigentumsbelangen (Baurecht nach § 34 BauGB) zurück und hält an der Planung fest. Nachdem das Bodendenkmal, aufgrund des Art. 1 DSchG geschützt ist, wird dies im Bebauungsplan, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, redaktionell gekennzeichnet und auf die Einholung der notwendigen Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) hingewiesen.

7.9. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. Bei den Änderungen handelt es sich lediglich um Randkorrekturen, so wird die nördlich vorhandene „Dorfgebiet“ (MD) mit einer Fläche von ca. 0,154 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Egenhofen insbesondere des Ortschaft Egenhofen nicht beeinträchtigt und ist nach wie vor sichergestellt.

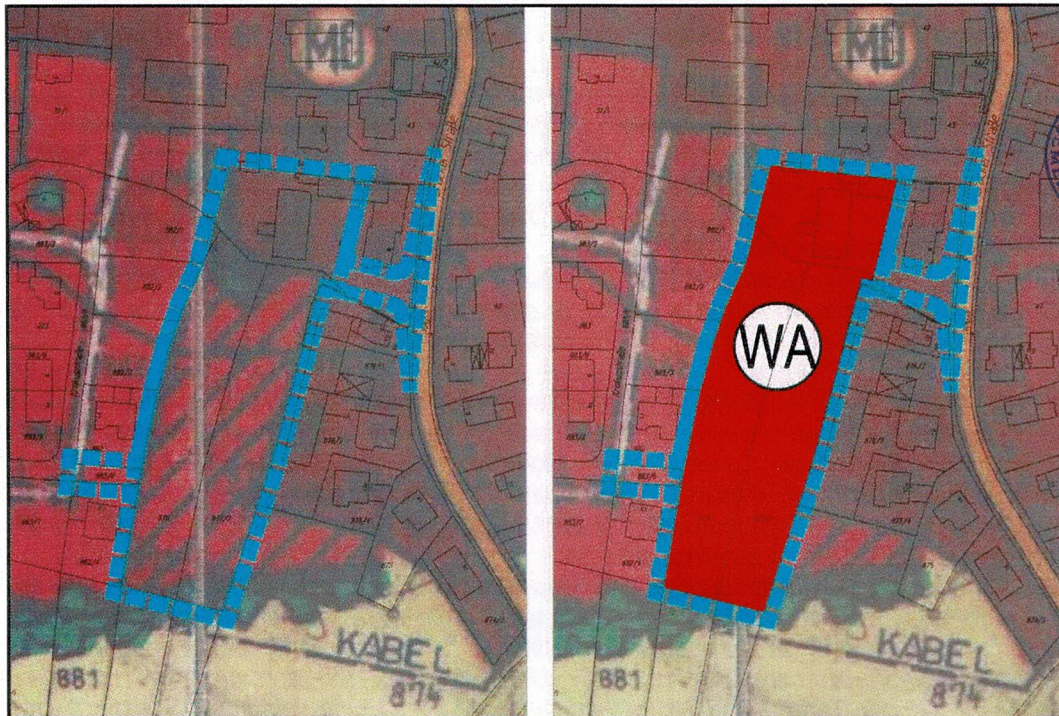


Abb. 12: Bestehender Flächennutzungsplan Berichtigter Flächennutzungsplan (Synopsis)

Egenhofen,


 Josef Nefele
 Erster Bürgermeister


 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner

