

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Egenhofen NORD“

Datum: 14.09.2013, 29.02.2016, 07.04.2016, 25.07.2016

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

Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8 BauGB, § 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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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)

die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Egenhofen Nord“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:


A	Planzeichnung i.d.F. vom 25.07.2016
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Pflanzlisten, Empfehlungen, externe Ausgleichsfläche
D	Verfahrensvermerke



B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 1 „Egenhofen NORD“ i.d.F. vom 26.04.1968.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

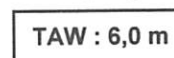
2.1  Grundflächenzahl, hier GRZ 0,20.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Terrassen und Balkone um bis zu 20 % überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.

2.4  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.

2.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (unterer Bezugspunkt) beträgt 0,5 m als Höchstmaß. Sie wird gemessen von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück, bei Eckgrundstücken an der Erschließungsstraße an der das Grundstück mit der längeren Seite anliegt, bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im Eingangsbereich.


2.6  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,0m.
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußboden im Eingangsbereich (untere Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (siehe hierzu auch Hinweis Ziffer C 3.11).

2.7 Für Garagen (Carports) beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ober bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel max. 3,0 m.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

3.1  Baugrenze

3.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3.3  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Garagen und Carports

Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von min. 3,0 m eingehalten werden.

Zwischen Garage, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

3.5 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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

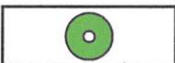
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  Zu pflanzender heimischer Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann entlang der „Friedberger Straße (Kr FFB 1) auf den einzelnen Baugrundstücken verschoben werden:

Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

- 6.2 Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum 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 4.1)

- 6.3 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.

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

- 6.5 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 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Neu-, Um und Erweiterungsbaumaßnahmen, der Parzellen Nr. 1 (Friedberger Straße Nr. 18), Nr. 2 und Nr. 3, dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite der Kreisstraße FFB 1 („Friedberger Straße“) hin orientiert werden.

8 VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN



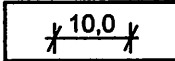
- 8.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

- 8.2  Unterirdische Hauptabwasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen




- 8.3 Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung von mind. 4 m³ mit gedrosseltem Überlauf (0,5 l pro Sekunde) vorzusehen.

9 BAULICHE GESTALTUNG

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

- 9.2 Als Hauptdachform sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeldächer zulässig.
- 9.3  Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 15° bis 23° oder 30° bis 35°.
- 9.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
Zwerch- und Quergiebel müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,5 m unterschreiten
- 9.5 Garagen (Carports) und Nebengebäude
Garagen und Carports sind mit einem Pult-, Sattel-, Walm-, Zeldach zu versehen. Die Dachneigung ist dem jeweils zugehörigen Hauptgebäude anzugleichen. Die Dachneigung sollte mindestens 15° betragen, jedoch 35° nicht überschreiten. Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 23° nicht übersteigen. Ferner können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem flach geneigten Dach (0° bis 5°) ausgebildet werden, sofern diese eine extensive Begrünung erhalten.
- 9.6 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die Zu- und Abfahrten auf die Kreisstraße FFB 1 („Friedberger Straße“) dürfen auf eine Tiefe von mindestens 5 m Länge (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) nicht eingefriedet werden.
- 10 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 10.1  Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- 10.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C	PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN
----------	---

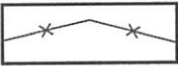
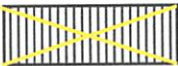
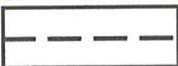
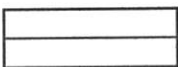
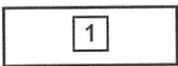


- 1 Planunterlage**
- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 106/2
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. 18
- 1.3  Straßenname, hier z.B. Friedberger Straße
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt (Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung).
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2 Nachrichtliche Übernahmen**
- 2.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
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
Bodendenkmäler, 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 Baumschutz
Auf die DIN 18 920¹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird hingewiesen.
- 2.4 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB² hingewiesen.
- 2.5 Artenschutzrechtliche Belange
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufelddräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
- 2.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986³ ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung⁴ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln⁵ beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

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

3 Hinweise

- 3.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 3.2  Abzubrechende Nebengebäude/Garage
- 3.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes
- 3.4  Vorgeschlagene Bebauung
- 3.5  Parzellennummer, hier z.B. 1
- 3.6  bestehender Baum/Gehölz innerhalb des Geltungsbereichs
- 3.7  Bestehende Höhenlinien, mit Angabe der Höhen über Normalnull (DHHN92) in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 505,0 m ü.NN.
Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung. Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM01) erstellt (Höhengenaugigkeit besser +/- 0,2 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m).

¹ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

² **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

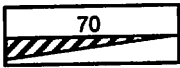

³ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

⁴ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

⁵ **TRENGW** Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 Az.: 52e-U4502-2008/28-Ib, AllMBI Nr. 1/2009 S.4 ff,

DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe 04/2005, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe 08/2007, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

- 3.8  Sichtdreieck, Anfahrtssicht mit Angabe der Schenkellängen, hier z.B. 70 m
Im Sichtdreieck sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. größer 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau zulässig. Ausnahme einzelne Hochstamm-bäume.
- 3.9  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Egenhofen NORD“ i.d.F. vom 26.04.1968
- 3.10 **Brandschutz**
Grundsätzlich sind bei bauordnungsrechtlichen Verfahren, Aussagen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
- 3.11 **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.
- 3.12 **Zugänglichkeit der Normblätter**
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München⁶ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München⁷ und Technischen Universität München⁸, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.
- 4 Pflanzlisten**
- 4.1 **Artenliste Laubbäume:**
Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:
Laubbäume 2. und 3. Ordnung:
Feldahorn Hochstamm (*Acer campestre* 'Elsrijk') Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*) Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- 4.2 **Fassadenbegrünung**
Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.
Artenliste:
Efeu (*Hedera helix*) Waldrebe (*Clematis alpina*)
Spalierobst Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*,
Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten) *tricuspidata*)
- 5 Empfehlungen**
- 5.1 **CO₂-Einsparung**
Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.
- 5.2 **Barrierefreie Gebäude**
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040⁹ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 5.3 **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.

⁶ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁷ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

⁸ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

⁹ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

5.4 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 Nefele
 1. Bürgermeister


 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner

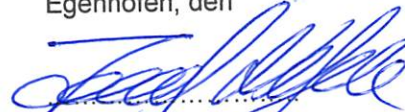
**D VERFAHRENSHINWEISE**

- Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 29.06.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 05.06.2016 öffentlich ausgelegt.
 Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 05.06.2016 beteiligt.
 Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2016 als Satzung beschlossen.

Siegel



Ausgefertigt - 1. Aug. 2016
 Egenhofen, den


 Josef Nefele
 1. Bürgermeister


- 1. Aug. 2016

- Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.
 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Egenhofen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Egenhofen, den - 1. Aug. 2016


 Josef Nefele
 1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Egenhofen NORD“

Datum: 29.02.2016, 07.04.2016, 25.07.2016

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

Inhalt:	
1.	Einführung 2
2.	Ausgangssituation 2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten 4
4.	Verfahren 6
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts 7
6.	Festsetzungen und Hinweise 8
7.	Wesentliche Auswirkungen 11

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der „Friedberger Straße“ (Kr FFB 1) innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Egenhofen.



Abb. 1: Digitales Orthophoto DOP20 vom 04.06.2015 Geodatenbasis © BVV mit Änderungsbereich (cyan)

1.2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Als Maßnahme der Innenentwicklung möchte die Gemeinde Egenhofen die unbebauten bzw. gering bebauten Grundstücke nachverdichten und so die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor Ort decken. Gleichzeitig soll das Gebiet städtebaulich geordnet werden.

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

Ferner wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst fast zwei unbebauten Grundstücke (Fl.-Nrn. 106 und 106/2) und das gering bebauten Grundstück (Fl.-Nr. 106/1 Friedberger Straße 18).

Es weist Abmessungen im Mittel von ca. 60 m x 50 m mit einer Größe von ca. 3.165 m² auf. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 507,0 m ü.NN bzw. 507,5 m ü.NN.

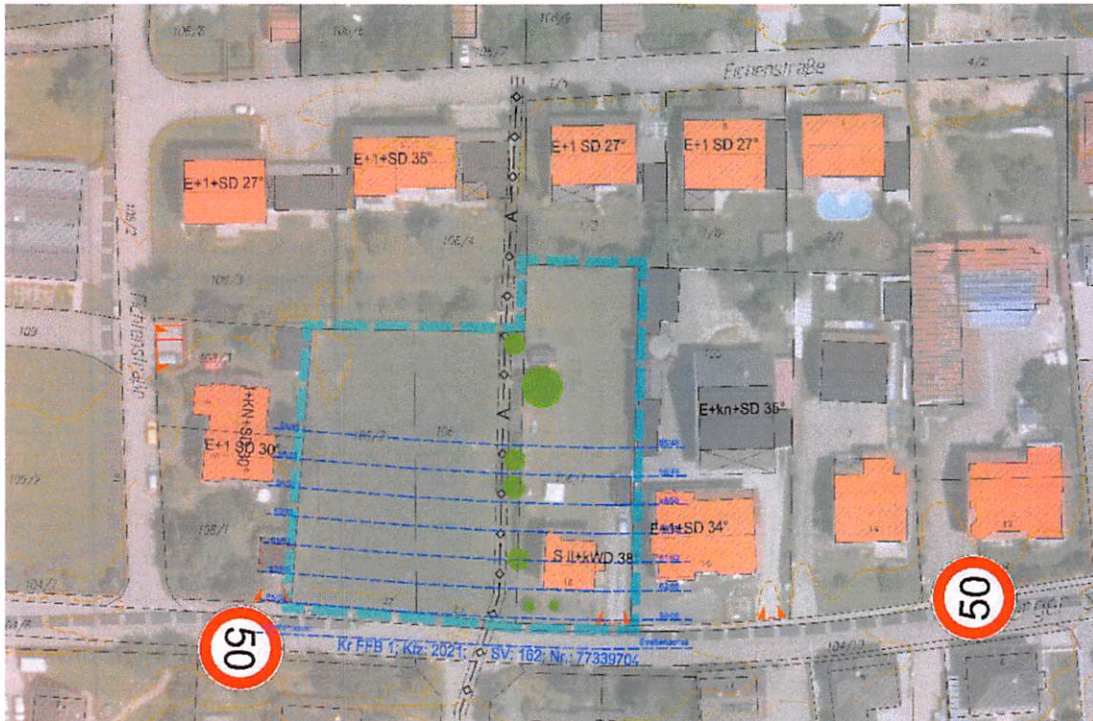


Abb. 2: Bestandsaufnahme mit digitalem Orthophoto DOP20 vom 04.06.2015 Geodatenbasis © BVV mit Änderungsbereich (cyan)

Die vorhandene Nutzung der Fl.-Nr. 106/1 (Friedberger Straße 18) bestehen aus einem älteren zweigeschossigen Wohngebäude mit mittelsteilem Krüppelwalmdach (Sockel, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dach), mit einer einfachen Garagengebäude und einem rückwärtigen Schuppen. Der Gehölzbestand ist für eine Gartennutzung üblich und weist keine städtebauliche Prägung auf. Die beiden unbebauten Grundstücke (Fl.-Nrn. 106 und 106/2) liegen brach.

Die architektonische Gestaltung weist die Baustile der Entstehungszeit des Gebäudes auf.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Egenhofen.

Umgeben wird der Änderungsbereich im Westen und Norden durch zweigeschossige Wohngebäude und im Osten durch ein straßennahes zweigeschossiges Wohngebäude mit einem ein-einhalb-geschossigen rückwärtigen gewerblich genutzten Gebäude.

Im Süden befindet sich die „Friedberger Straße“ (Kr FFB 1) die innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt, damit gilt Tempo 50 km/h.

2.2. Vorbelastung des Plangebietes

2.2.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Altlastenverdachtsflächen (d. h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind der Gemeinde Egenhofen nicht bekannt.

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts¹ im Landratsamt Fürstenfeldbruck wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Diese Flächen werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.2.2. Verkehrslärm der Kreisstraße

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der östlich verlaufenden „Friedberger Straße“ (beide FFB 1) ein.

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

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

¹ Schreiben vom 03.06.2016 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurden die auf den Änderungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche überschlägig ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt. Wobei die DTV₂₀₁₀ aus mit 2.021 Kfz/24 h und 162 Lkw/24 h mit einer jährlichen Steigerung von 0,5%/a angesetzt wurde, das für das Jahr 2025 eine 2.274 Kfz/24 h und 182 Lkw/24 h bedeutet und einen maßgeblichen Außenlärmpegel für die Parzellen 1, 2 und 3 bis 62 dB(A) (tags) und 53 dB(A) (nachts) ergeben.

In der Stellungnahme² des Immissionsschutzes im Landratsamt Fürstfeldbruck wird u.A. ausgeführt:

„...Im Beiblatt 1 [der DIN 18005] sind als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in Bezug auf die Beurteilung von Verkehrslärm folgende Werte festgelegt:

für ein allgemeines Wohngebiet: tagsüber 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)

Durch die Verkehrsbelastung der Kreisstraße FFB 1 ergeben sich Geräuschbelastungen an den südlichen Fassaden der Wohnhäuser in 10 m Entfernung von der Straßenmitte von 62 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts.

Werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV überschritten, so sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen:

Allgemeines Wohngebiet tagsüber 59 dB(A)/nachts: 49 dB(A)

Aufgrund der vorliegenden Verkehrszahlen wären zum Schutz der im Bebauungsplanentwurf mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Wohnhäuser aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der o.g. Immissionsgrenzwerte erforderlich....“

2.2.3. Vorhandene Leitungen

Auf der Fl.-Nr. 106 verläuft von Norden nach Süden, in einem Abstand von ca. 3,5 m, parallel zur östlichen Grundstücksgrenze die Hauptabwasserleitung des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonngruppe, die nicht überbaut werden soll.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Friedberger Straße“ (Kreisstraße FFB 1),
- für den Fußgänger über einen beidseitigen Gehweg,
- für die Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV, für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Egenhofen“ (ca. 180 m) der Buslinie 871 Maisach – Pfaffenhofen a. d. Glonn.

2.4. Energie-Atlas Bayern³

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherem Umfeld der Ortschaft Egenhofen nicht vorhanden.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden bedarf einer Einzelfallprüfung „voraussichtlich nicht möglich“ bewertet.
Beim Geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung⁴ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Friedberger Straße Nr. 18) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf „10 m“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von überwiegend ca. 1165 - 1179 kWh/m² und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauer von ca. 1650 -1699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,2 m/s ermittelt.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan⁵ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern⁶ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan elfmal⁷ geändert, wobei die 9. Änderung nicht weitergeführt wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt als „Art der baulichen Nutzung“ für den westlichen Teil (Fl.-Nrn. 106 und 106/2) ein „Allgemeines Wohngebiet“ und für den östlichen Teil (Fl.-Nr. 106/1, Friedberger Straße Nr. 18) ein „Dorfgebiet“ dar. Überlagert wird es mit zwei Symbolen „Busch- und Baumbestand“, das nicht in der

² Schreiben vom 15.06.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

³ <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf Februar 2016

⁴ https://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf Februar 2016

⁵ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

⁶ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

⁷ 1. bis 8. Änderung, 10. bis 12. Änderung

Zeichenerklärung aufgeführt wurde. Parallel zur „Friedberger Straße 2“ wird ein „Radwanderweg“ gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen.



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 12.03.1984

Umgeben wird der Änderungsbereich:

- Im Westen und Norden durch ein „Allgemeines Wohngebiet“,
- im Osten durch ein „Dorfgebiet“ und
- im Süden durch die „Kreisstraße“ darüber hinaus mit „Allgemeinen Wohngebieten“.

3.2. Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Egenhofen NORD“ i.d.F. vom 26.04.1968, der bereits zweimal geändert wurde. Die beiden Änderungen betreffen nicht den Änderungsbereich.

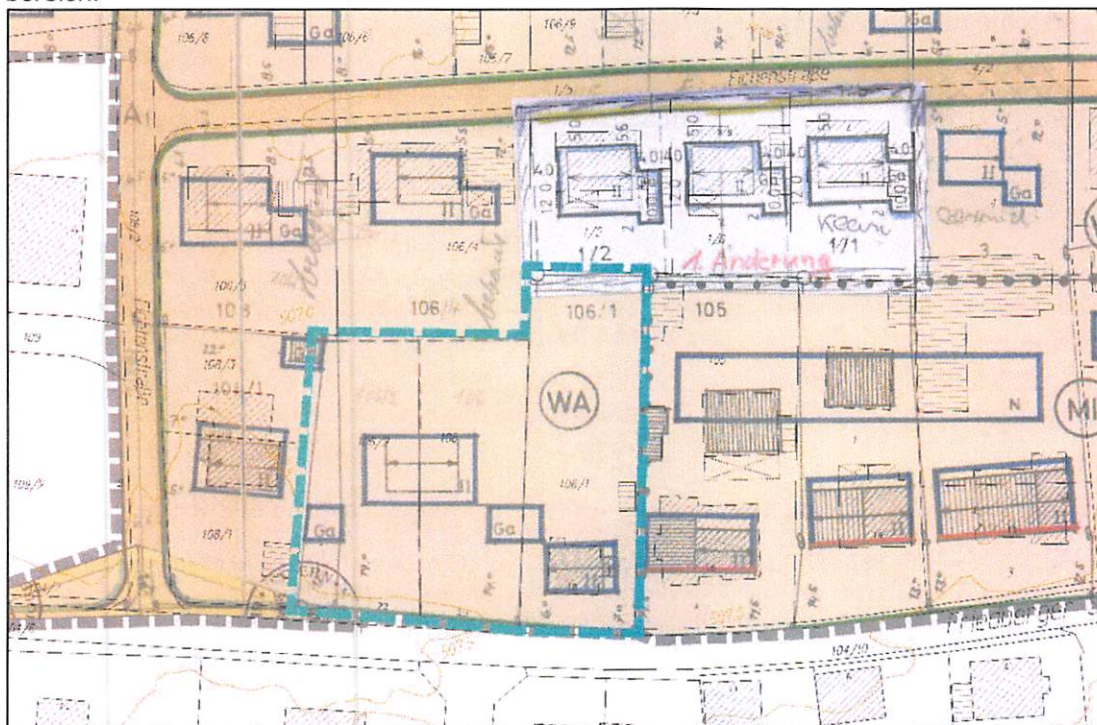


Abb. 4: Rechtsverbindliche Bebauungsplan „Egenhofen NORD“, Änderungsbereich (cyan)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen:

- zur „Art der baulichen Nutzung“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO1962,
- zum „Maß der baulichen Nutzung“, durch die Anzahl der Vollgeschosse (hier zwei - Gebäudetyp II) und der maximalen Geschossflächenzahl des § 17 BauNVO1962 (bei zwei Vollgeschossen mit GFZ 0,7⁸) bestimmt [wobei für die Grundfläche keine explizite Regelung getroffen wurde und damit § 17 BauNVO1962 gilt⁹],
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen (baukörperähnliche Baugrenzen auch für Garagen),
- zu der „Stellung der baulichen Anlagen“ (Firstrichtung für die Hauptgebäude) und
- zu den Gebäuden, die Dachneigung (27°) und die Einfriedung (1,0 m Höhe und der Ausführung).

Des Weiteren gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO1962), wobei Abweichungen von den Abstandsflächen (im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BayBO1962) vorgesehen sind.

3.3. Gemeindliche Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzung erlassen:

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

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Anbaubeschränkungszone

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die „Friedberger Straße“ als Kreisstraße FFB 1 (Kr DAH 7 - St 2054). Aufgrund der Datengrundlage der Verwaltung¹⁰ befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG). Damit ist kein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m gegeben.

3.4.2. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege,¹¹ sind innerhalb des Änderungsbereichs und in näherem Umfeld (ca. 250 m) keine Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.

3.4.3. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt¹² sind innerhalb des Änderungsbereichs und in näherem Umfeld keine „Überschwemmungsgebietes“ oder „wassersensiblen Bereiche“ vorhanden.

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 dar.

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 *„innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“*¹³.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 684 m² (+ 314 m²) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger

⁸ Die Geschossfläche wird durch die Bauraumgröße von ca. 370 m² deutlich auf eine GFZ von ca. 0,24 eingeschränkt-

⁹ Die Grundflächenzahl nach § 17 BauNOV1962 darf höchstens GRZ 0,4 betragen, wird allerdings durch die Bauraumgröße mit ca. 370 m² auf eine GRZ von ca. 0,12 deutlich eingeschränkt.

¹⁰ im Gegensatz zur Darstellung im Bayerischen Straßeninformationssystem der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr, www.baysis.bayern.de, Datenabruf: April 2016

¹¹ Bayerischer Denkmal-Atlas: <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Datenabruf: Februar 2016

¹² Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayer (IÜG), <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/>, Datenabruf: Februar 2016

¹³ 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

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-Gesetz¹⁴) 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-RL¹⁵ 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-Richtlinie¹⁶ oder der Vogelschutzrichtlinien¹⁷) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt.

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. Bauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das bauliche Konzept sieht eine behutsame Verdichtung in erster, zweiter und dritter Bauzeile vor.

Die verkehrliche Erschließung der ersten Bauzeile an der „Friedberger Straße“ wird beibehalten. Die Anbindung der zweiten und dritten Bauzeile erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer für PKW.

Das grünordnerische Konzept sieht neben der Aufwertung des Straßenraumes der „Friedberger Straße“ auch die Durchgrünung des Baugebiets vor.

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit berücksichtigt. Durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Da die Dritte Bauzeile (Parzelle Nr. 5) einen größeren Abstand als 50 m zur „Friedberger Straße“ aufweist, wird der Wendehammer für PKW aufgeweitet, sodass eine diese als Aufstellfläche (5 m x 11 m) für die Feuerwehr (DIN 14090 Ziffer 4.3.1) zur Verfügung steht.

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.

¹⁴ 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)

¹⁵ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABI. EG Nr. L1 197 S. 30

¹⁶ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁷ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

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

5.3. Technische Versorgung

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie über die Gemeinde Egenhofen. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hierbei werden, wie bisher, folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}^{18}$.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG, Unterschleißheim. Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungseinrichtung der Bayernwerk AG.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Im Geltungsbereich sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher im über den Mischwasserkanal über den Abwasserzweckverband Schweinbach/Glonnguppe.
- Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus umliegenden Bauvorhaben (z.B. Friedberger Straße Nr. 16, Fichtenstraße Nrn. 2/4) erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über Rigolen mit einem Überlauf in den bestehenden Mischwasserkanal. So soll die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers dezentral auf den Grundstücken erfolgen (siehe § 4 Abs. 5 EWS des Zweckverbandes). Dabei ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) anzustreben oder bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen). Sollte eine Niederschlagswasserentsorgung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, so hat jeder Grundstückseigentümer eine private Niederschlagswasserrückhaltung (mind. 4 m^3) mit gedrosseltem Überlauf (0,5 l pro Sekunde) zu errichten.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Die Entsorgungsfahrzeuge können/ bzw. sollen die Stichstraße nicht befahren. So müssen von den Bewohnern, am Tage der Abholung, die Abfall-/Wertstoffbehältnisse für die Parzellen 4, 5 und 6 im Mündungsbereich zur „Friedberger Straße“ bereitgestellt werden. Aufgrund des Abhol-Rhythmus und der Belange des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf die Erstellung eines Wendehammers verzichtet.
Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich an der „Dachauer Straße“ in der Nähe des Pflegeheims, in ca. 580 m Entfernung.

6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als eigenständiges Planwerk und verdrängt den Ur-Bebauungsplan vollständig.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhanden wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe und entspricht der dörflichen Struktur in Egenhofen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe).

6.3.1. Grundfläche

Die Größe der Grundfläche wird mit relativen Maß festgesetzt und liegt mit einer GRZ von ca. 0,20 (bzw. 0,24) unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO.

6.3.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Diese Gesamt-Grundflächenzahl von ca. 0,50 und liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 bzw. 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

¹⁸ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, dadurch wird die bisherige Festsetzung fortgeschrieben.

6.3.4. Höhen der baulichen Anlagen

Im Bezug auf die Höhenlage wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße festgesetzt.

Bei den Hauptgebäuden wird die traufseitige Außenwandhöhe bezogen auf den Erdgeschoss-Fertigfußboden im Eingangsbereich als unterer Bezugspunkt mit 6,0 m bestimmt.

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.

Um die Unterordnung von Garagen und Nebengebäude zu erreichen wird die Wandhöhe entsprechend der Definition der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs4 Satz 2 BayBO) festgesetzt.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine flächenhafte Ausweisung von Baugrenzen. Die großzügige Festsetzung soll den Bauwerbern eine hohe Flexibilität ermöglichen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Stellplätze und Nebengebäude bis 10 m² umbauter Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend, um die erforderlichen Stellplätze und 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.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“ neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelung 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 sowie dem Brandschutz.

6.6. Örtliche Verkehrsfläche

Für die neue Stichstraße wird der Straßenraum mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt, der mit einem Wendehammer für Pkw endet. Dieser dient gleichzeitig als Aufstellfläche (5 m x 11 m) für die Feuerwehr (DIN 14090 Ziffer 4.3.1).

Dieser Straßenraum ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 3,80 m bis 4,00 m (RAST 06¹⁹) und einem Seitenstreifen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/Radfahrer zu ermöglichen.

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

6.7. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern.

An der „Friedberger Straße“ werden Laubbäume vorgesehen, um eine dorfgerichte Straßenraumbegrünung zu erreichen. Außerdem dient die Pflanzung dazu, die auf diesen Straßen verlaufenden überregionalen Radwegeverbindungen aufzuwerten. Ebenso wird die Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen.

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.

¹⁹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

6.8. Immissionsschutz

Die Gemeinde Egenhofen ist sich dieser Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und zum Teil der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für „Allgemeine Wohngebiete“ bewusst. Nachdem es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist diese Vorbelastung bereits vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage im Bestand ist der Handlungsspielraum für aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) gering und städtebaulich nicht gewünscht.

Als Folge dessen werden wegen der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse die Orientierung der schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmer in der ersten Bauzeile getroffen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der gesunden Wohnbedürfnisse, stellt diese aber aufgrund der Belange des Ortsbildes zurück und hält an der Planung fest. Mit den von der Immissionschutzbehörde vorgeschlagenen Festsetzungen zur Orientierung wird ein Kompromiss geschaffen.

6.9. Versorgungsanlagen und -leitungen

Die unterirdische Hauptabwasserleitung wird in ihrem Bestand übernommen. Nachdem diese innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegt, sind keine Festsetzungen von Leitungsrechten erforderlich.

Um die Kanalisation, insbesondere bei Starkregenereignissen, nicht zu überlasten wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens ein Rüchhaltevolumen mit gedrosseltem Abfluss festgesetzt.

6.10. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege. Dabei bestimmt die Hauptdachneigung mit der traufseitigen Außenwandhöhe das Volumen der Baukörper. Bei der Dachneigung wird der Gebäudetyp des zweigeschossigen Gebäudes mit Erd- und Obergeschoss mit 15° bis 23° (E+1) ermöglicht. Um eine Einbindung in die umliegende Bebauung zu sichern wird auch noch der Dachneigungsbereich von 30° bis 35° für zulässig erklärt, der geringfügig über der bisherigen Dachneigung von 27° liegt.

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper (wie Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptfirstrichtung) getroffen. Die Bestimmung der Hauptdachform mit Dachneigung und Hauptdacheindeckung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile auch andere Dachformen (wie z.B. extensiv begrünte Flachdächer, an das Hauptgebäude, angepultete Dächer etc.) umzusetzen.

Ferner werden Regelungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen. Um zur Kreisstraße die Lockerheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu sichern wird bestimmt, dass Einfriedungstore einen Abstand von mindesten 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen.

6.11. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 20.10.2008.

Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Satz 1 der Satzung). Der Bebauungsplan trifft z.T. abweichende Regelungen zu der Gestaltung von Dächern (§ 4 Nr. 7 der Satzung). Es werden als Dachform noch das Walm- und Zeltdach aufgenommen und die Regelung zur Minstdachneigung (20°) auf 15° und zur Höchstdachneigung (45°) auf 35° reduziert, bei den Pultdächern (15°) auf 23° erhöht, und damit den gestalterischen Regelungen der Hauptbaukörper angepasst.

6.12. Maßangabe

Eine Maßangabe erfolgt nicht, sodass die Maße aus der Planzeichnung messtechnisch zu ermitteln sind.

6.13. Anzahl der Stellplätze

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 (Nachrichtliche Übernahmen - Örtliche Bauvorschriften - Satzungen).

6.14. Hinweise

Im Einmündungsbereich in die „Friedberger Straße“ (Kr FFB 1) wird auf die Festsetzung von Sichtfeldern (Anfahrtsicht mit 70 m Schenkellänge) verzichtet, da diese zum größten Teil auf der bestehenden Verkehrsfläche bzw. dem öffentlichen Straßenraum zum Liegen kommen. Zu einem Teil innerhalb des Änderungsbereichs (Parzelle Nr. 1 - Friedberger Straße Nr. 18 und Parzelle 2) und außerhalb des auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 105 (Friedberger Straße Nr. 16). Da es lediglich ein zeichnerischer Nachweis auch außerhalb des Geltungsbereichs ist, wird die Einbeziehung dieser kleinen privaten Teilfläche in den Änderungsbereich städtebaulich nicht für notwendig gehalten.

Die Gemeinde versucht mit dem Grundstückseigentümer hier eine einvernehmliche Regelung finden, um die Sichtbeziehung freizuhalten.

Falls dies nicht umsetzbar ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berührt wird, könnten die Anforderungen der RAS06 über eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 40 km/h ohne Beteiligung der Nachbarn nachgewiesen werden.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 3.165 m²	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.165 m ²	100,0%
Grundfläche über BAUGRENZEN (§ 19 Abs.1 BauNVO1962)	GR 370 m ²	GRZ = 0,12
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	keine Regelung in der BauNVO1962	
Summe Versiegelung Bauland	keine Regelung in der BauNVO1962	
Geschossfläche über Festsetzung § 17 BauNVO innerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht	GF 2.216 m ²	GFZ = 0,70
Geschossfläche über BAUGRENZEN (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 740 m ²	GFZ = 0,23

Tab. 2: Bauliche Nutzung - rechtsverbindlicher Ur-Bebauungsplan

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 3.165 m²	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.850 m ²	90,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 570 m ²	GRZ = 0,20
Grundflächenüberschreitung für Balkone	GR 114 m ²	20,0%
Gesamt-Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 1.425 m ²	150 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 1.425 m²	GRZ(§19IV) = 0,50
Straßenverkehrsfläche	ca. 315 m ²	10,0%
Summe Gesamt-Versiegelung	ca. 1.740 m²	55,0%
Rechnerische Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 1.140 m ²	GFZ = 0,40

Tab. 3: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in Eigentum der Gemeinde. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
106	Friedberger Straße 22	„öffentliche Verkehrsfläche“ Bisher: „Allgemeines Wohngebiet“	ca. 315 m ²
Die Festsetzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums. Da die Fläche im Eigentum der Gemeinde steht ergibt sich kein Handlungsbedarf.			

Tab. 4: Fremdnützige Festsetzungen

7.3. Planungsschadensrecht

Nachdem sich die Gemeinde die zulässige Nutzung des Bebauungsplanes „Egenhofen NORD“ ändert, muss sie sich der daraus etwa folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan „Egenhofen NORD“ i.d.F. vom 26.04.1968 wurde am 10.04.1969 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Nutzung nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Da sich die Nutzungsmöglichkeit durch die Änderung erhöht, ist kein Planungsschaden erkennbar.

Aufgrund des Baujahres und des Alters weist das Gebäude Friedberger Straße 18 (Fl.-Nr. 106/1) eine höhere traufseitige Außenwandhöhe (durch einen höheren Sockel und eine höhere Wandhöhe), eine andere Dachform (Krüppelwalmdach) und eine steilere Dachneigung (ca. 38°) auf. Diese Höhe und gestalterische Regelung wird für die Änderung des Bebauungsplanes als nicht zielführend gesehen und nicht weiterverfolgt. Da für das genehmigte Gebäude der Bestandschutz anzuwenden ist, kann nicht von einem Eingriff in die ausgeübte Nutzung ausgegangen werden.

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energiere-sourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept²⁰ des Landkreises, sowie seiner Städte und Gemeinden, erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Egenhofen in der Sitzung am 04.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz und
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

Allerdings können aufgrund des Ziels der Änderung, der räumlichen Lage und der vorhandenen Bebauung folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes und
- umfassende technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nahwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerkern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Von klimatischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEV, EEWärmG) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Eine über, diese dynamisch-technische Regelwerke, hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB²¹ zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier Grundflächenzahl bzw. traufseitige Außenwandhöhe) zulässig.

7.5. 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 5 zusätzliche Wohnungen und. Bei statistisch 2,6 Bewohner/Wohnung²² ergibt sich eine Anzahl von 13 Einwohnern bis 18 Einwohnern . bei zusätzlichen Einliegerwohnungen. Hieraus entsteht ein Bedarf von bis zu:

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

²⁰ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

²¹ § 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

²² 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

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.

7.6. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	ca. 315 m ²	125,-	39.375,-
Straßenbeleuchtung (gesch)	ca. 1 Stück	1.400,-	1.400,-
Voraussichtliche Kosten			40.775,-

Tab. 5: Überschlägige Kostenermittlung – Erschließung ohne Grunderwerb

7.7. Artenschutzrechtlicher 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 Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.8. Innenentwicklung - Boden- und Agrarschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben.

Da es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Siedlungsbereich mit dem Ziel der Nachverdichtung handelt, wird weder eine landwirtschaftliche Fläche noch eine Fläche für Forst erstmalig überplant.

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 das westlich dargestellte „Dorfgebiet“ (MD) mit einer Fläche von ca. 0,126 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt, das bereits dem Ur-Bebauungsplan „Egenhofen NORD“ entspricht.

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.

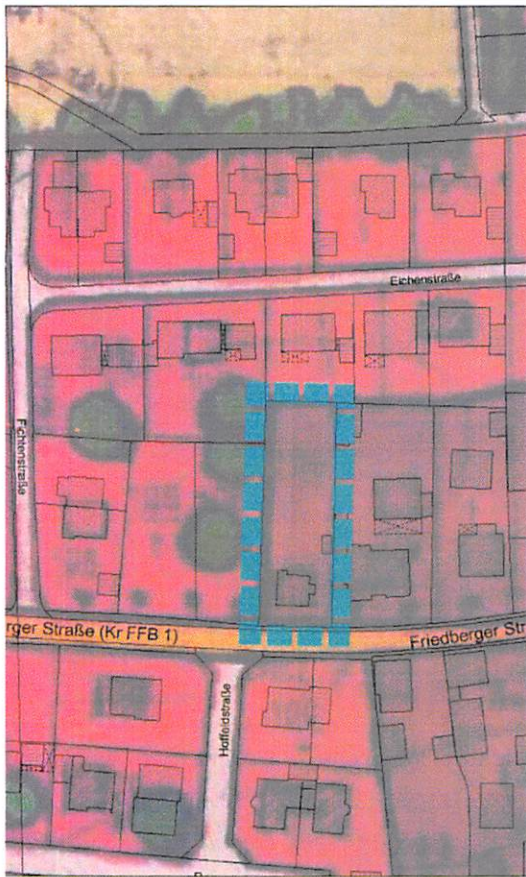
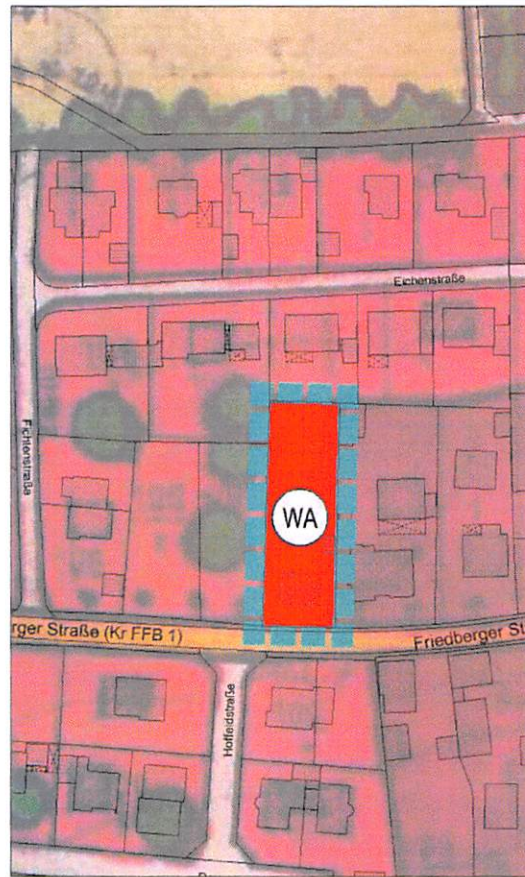


Abb. 5: Bestehender Flächennutzungsplan



Berichtiger Flächennutzungsplan (Synopse)

Egenhofen, - 1. Aug. 2016


.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

