

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



2. Änderung des Bebauungsplan „An der Mühlstraße“ Textteil

Datum i.d.F. vom: 14.09.2009, 24.09.2009, 17.11.2009

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß
§§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und § 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414),
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 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mühlstraße“ als

SATZUNG.

Inhalt:

A	Textlich ergänzte Festsetzungen der Planzeichen
B	Ergänzte und entfallende Festsetzungen durch Text
D	Verfahrensvermerke

A) TEXTLICH ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DER PLANZEICHEN

- 2.7a Neben Satteldächern sind auch Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
- 2.8a Die Dachneigungen dürfen um bis zu 3° unterschritten werden.

B) ERGÄNZTE UND ENTFALLENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten Festsetzungen zum Teil den Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 Egenhofen „An der Mühlstraße“ i.d.F. vom 20.10.1987 und dessen Änderungsplan (1. Änderung) i.d.F. vom 07.01.1998.
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung fort.
- 1.2a Die Baugrenzen dürfen mit dem Gebäude um maximal 5 m² überschritten werden.

5. Gestaltung der Baukörper

- 5.2a Positive Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 5.3 **entfällt**
- 5.4 **entfällt**

6. Abstandsregelungen

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

Egenhofen,


.....
Josef Nefele
Erster Bürgermeister


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



D) VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2009 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2009 bis 13.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2009 bis 13.11.2009 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11.2009 als Satzung beschlossen.

Siegel

ausgefertigt
Egenhofen, denJosef Nefele
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.11.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 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 Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 17.11.2009 liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Egenhofen, den

Josef Nefele
1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



2. Änderung des Bebauungsplan „An der Mühlstraße“ Begründung

Datum i.d.F. vom: 14.09.2009, 24.09.2009, 17.11.2009

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Inhalt:

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

1. EINFÜHRUNG

1.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die gestalterischen Festsetzungen zu lockern und die Bauräume flexibler zu gestalten.

Hierzu werden neben den Satteldächern auch Krüppelwalm- und Walmdächer für zulässig erklärt und Unterschreitungen der Dachneigung von 3° für zulässig erklärt. Die Baugrenzen dürfen durch die Gebäude um maximal 5 m² überschritten werden.

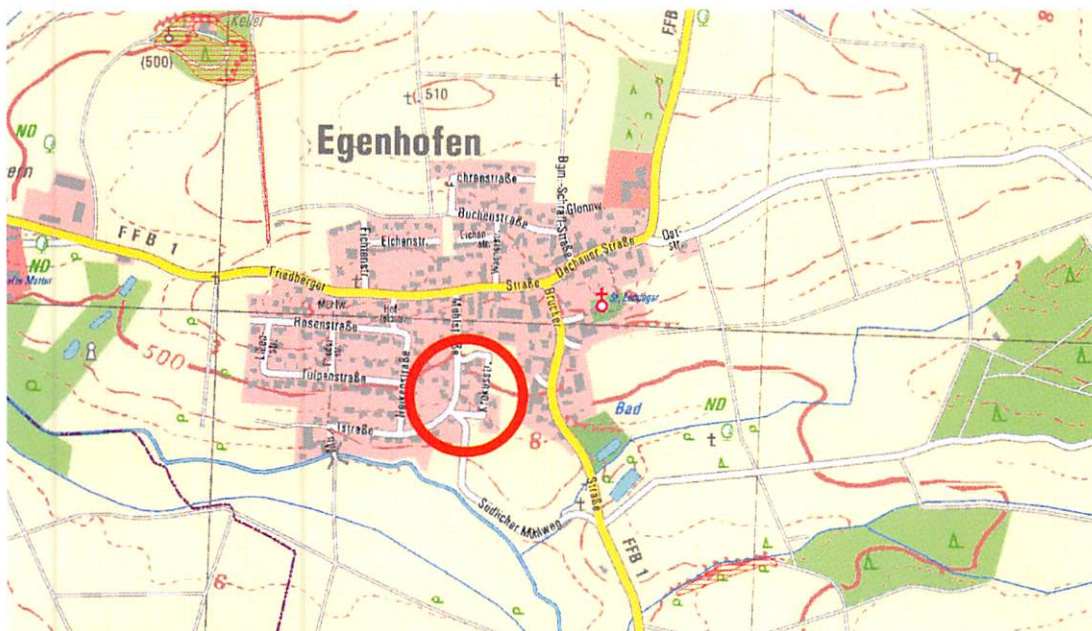


Abb. 1: Digitale Ortskarte © LVG Bayern

2. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 10 Egenhofen „An der Mühlstraße“ i.d.F. vom 20.10.1987, bekannt gemacht am 08.04.1988. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Erschließung ist durch die Mühlstraße, Mühlweg und Krokusstraße gesichert.

2.2. Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 „An der Mühlstraße“ i.d.F. vom 15.07.1986, wurde durch den Änderungsplan i.d.F. vom 20.10.1987 vollständig ersetzt. Durch einen weiteren Änderungsplan (1. Änderung) i.d.F. vom 07.01.1998 wurde der nördliche Bereich (Fl.-Nr. 51/1, Krokusstraße 1a) überplant.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1977) in zwei Baugebieten fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ von 0,2 bzw. 0,25), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,25 bzw. 0,35) inkl. der Flächen für Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1977), die Zahl der Vollgeschosse (I+D bzw. II) wird festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen als durchlaufende Bauräume und auch Baufenster (1. Änderung) festgesetzt. Die örtliche Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ferner werden Festsetzungen zur Bauweise (offen) mit der Zulässigkeit von einer bzw. zwei Hausform (Einzelhaus bzw. Einzel- und Doppelhaus), zur Dachform (Satteldach), Dachneigung (35°-41° bzw. 30-36°), Grünordnung (zu erhaltend, zu pflanzen und Pflanzgebote), Gestaltung (Firstrichtung, Maßzahl, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte, Garagenzufahrten), Garagen und Stellplätze (Anzahl und Gestaltung), Nebenanlagen, Freiflächengestaltung und Gestaltung der Baukörper (Dachgauben, Wandflächen, Fassadenverkleidungen) getroffen.

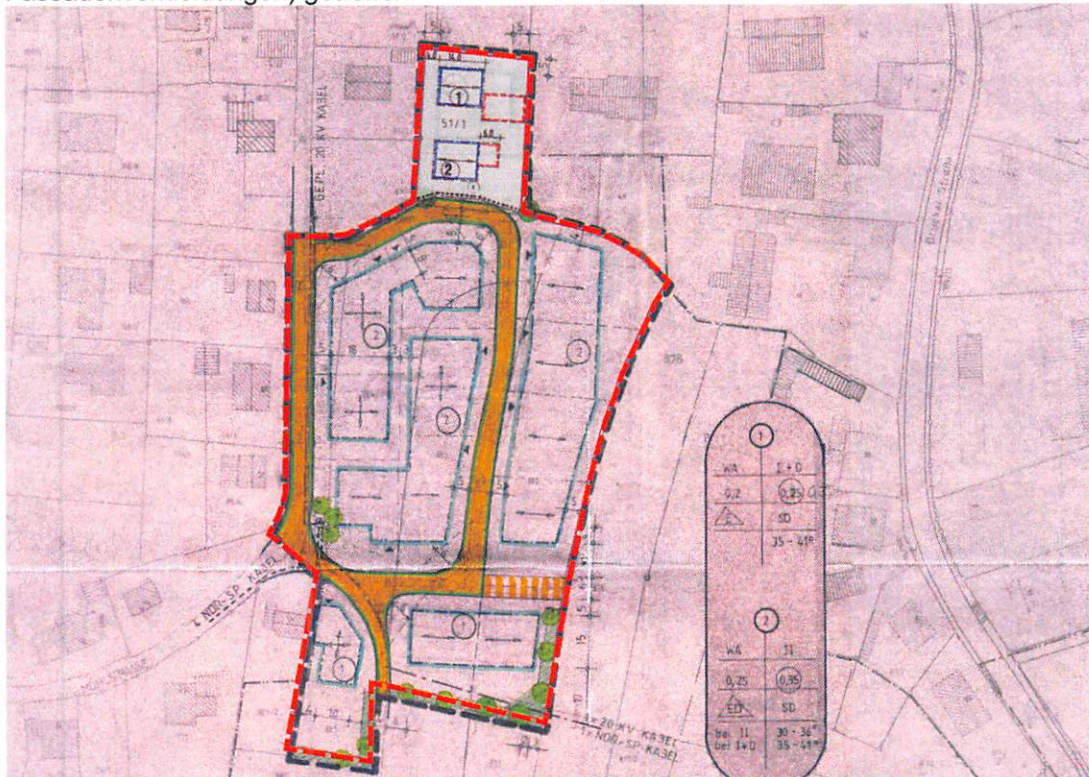


Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Änderungsplan zum Bebauungsplan Egenhofen „An der Mühlstraße“ i.d.F. vom 20.10.1987 mit Einarbeitung des Änderungsplan (1. Änderung) i.d.F. vom 07.01.1998

2.3. Örtliche Bauvorschriften - 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

Nachdem im Bebauungsplan Regelungen zu der Anzahl der Stellplätze bereits erfolgt sind ist diese nicht anzuwenden.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, mit den Fl.-Nrn. 51/1, 70/1 (Trafo), 882, 882/1, 882/2, 882/3, 882/4, 883, 883/2, 883/3, 883/4, 883/5, 883/7, 883/8, 883/9, 883/6 (Krokusstraße) und die Teilfläche der Fl.-Nrn. 48 bzw. 70/2 (Mühlstraße), 867 (Mühlweg) und 885/2, Gemarkung Egenhofen, mit einer Größe von ca. 1,47 ha und Abmessungen von ca. 90 x 150 m. Der Geltungsbereich ist bis auf sechs Baulücken überwiegend bebaut.



Abb. 3: Digitales Orthophoto DOP 20 von 2006

3.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Mühlstraße, Mühlweg und Krokusstraße, darüber hinaus über die Friedberger Straße (Kreisstraße FFB 1 von der Landkreisgrenze zur ST 2054).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Egenhofen (837 Maisach - Pfaffenhofen) am Maibaum in ca. 200 m Entfernung.

3.3. Denkmalpflege

Im Bayernviewer-Denkmal¹ sind weder Bau noch Bodendenkmäler in unmittelbarer Umgebung dargestellt.

3.4. Wasserwirtschaft

Im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern² sind weder Überschwemmungsgebiet noch wassersensible Bereiche dargestellt.

3.5. Boden

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht, vor.

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes von minderem Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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-Gesetz³) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffen-

¹ Bayernviewer Denkmal, http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html

² Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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)

des 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).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie⁴) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie⁵) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht geändert. So sind Eingriffe in Natur und Landschaft die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig. Damit ist kein weitere Ausgleich erforderlich (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Egenhofen. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

5.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-/Glonngruppe. Die Niederschlagwasserbeseitigung erfolgt zentral über das Mischsystem. Dennoch sollte für das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem Baugrundstück ausreichende Speicher (z.B. Zisternen) vorgehalten werden.

5.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.on Bayern AG, Unterschleißheim.

5.4. Gasversorgung

Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch die Erdgas-Südbayern GmbH, Fürstenfeldbruck.

5.5. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof liegt an der Dachauer Straße

5.6. Fernmeldeversorgung

Erfolgt über die Telekom. Eine Breitbandversorgung⁶ ist über UMTS (75 - 95 %), Satellit (über 95 %) und UMTS 25-50%(über 95 %) gegeben. (Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas).

6. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

6.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird am Konzept mit der Ringerschließung, die Höhenentwicklung der Gebäude und die Ausnutzung der Grundstücke festgehalten.

⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

⁶ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

6.2. Feuerwehr

Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplanten 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.

7. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

7.1. Vorgehen

In der Änderung des Bebauungsplanes werden nur die geänderten Festsetzungen entsprechend ihrer Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen nicht explizit ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Änderungsplanes i.d.F. vom 20.10.1987 bzw. dessen Änderungsplanes (1. Änderung) i.d.F. vom 07.01.1998 weiter.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden modifiziert, dass auch Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 5 m² zulässig sind. Dies ist erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibler zu gestalten. Die städtebaulichen Auswirkungen sind als nicht spürbar zu bewerten.

7.4. Örtliche Verkehrsfläche, Grünordnung

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und zur Grünordnung werden beibehalten.

7.5. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen zur Einbindung und zur Erhaltung des Ortsbildes und der positiven Gestaltungspflege. Durch das strenge Konzept des „alten“ Bebauungsplanes das vor 30 Jahren erlassen wurde, hat sich im Bezug auf die Ortsgestaltung, insbesondere der gestalterischen Regelungen zu Dachformen und Dachneigung ein Lockerung ergeben. Neu eingeführt wird die Zulässigkeit von Krüppelwalm-, Walmdächer und die Möglichkeit zur Unterschreitung der Dachneigung um 3°. Denn bereits durch eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1989 wurde für die Fl.-Nr. 883, Krokusstraße 6 ein Gebäude mit Krüppelwalmdach im Wege der Befreiung genehmigt.

Wie sich gezeigt hat wurde dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört.

Durch die Absenkung der Dachneigung um 3° ergibt sich bei den Gebäuden mit I+D (ein Vollgeschoss und Dachgeschoss) eine zulässige Mindestdachneigung von 27°. Die gestalterischen Grundregel (als anerkannte Regel der Baukunst) besagt, dass Dachgauben nur bei steilen Dächern errichtet werden dürfen und der Dachfläche untergeordnet sein müssen. Bei flachen Dachneigungen unter 30° wirken Dachgauben mehr oder weniger aufgesetzt und „klobig“. So ist eine Dachneigung von 30° allgemein das Mindestmaß für die Errichtung von Dachgauben. Diesem Belang wird mit der Festsetzung Rechnung getragen und hat keine Auswirkungen auf die bisherige Zulässigkeiten.

Die Regelungen zur Anzahl von Dachflächenfenster und deren Kombination kann entfallen, da diese gestalterisch und städtebaulich nicht erforderlich sind.

7.6. Abstandsflächen

Um Verwirrungen im Bezug auf der Geltung der Abstandsregelungen der BayBO auszuschließen werden als Abstandsflächen die gesetzlichen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Diese Regelung war bereits, als gesetzliche Regelung (im Sinne Art. 6 BayBO 1982) im Änderungsplan i.d.F. vom 20.10.1987 vorhanden.

Beim Änderungsplan i.d.F. vom 07.01.1998 (1. Änderung) wurde die Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1998) nicht angeordnet, so herrscht der Vorrang des Bebauungsplanes (durch Baugrenzen im

Sinne Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO 1998). Durch die jetzige Anordnung der Abstandsregelungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Baurecht der Fl.-Nr. 51/1 (Krokusstraße 1a).

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8.2. Auswirkungen

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

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

Egenhofen,


.....
Josef Nefele
Erster Bürgermeister




.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



