

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoffeld"

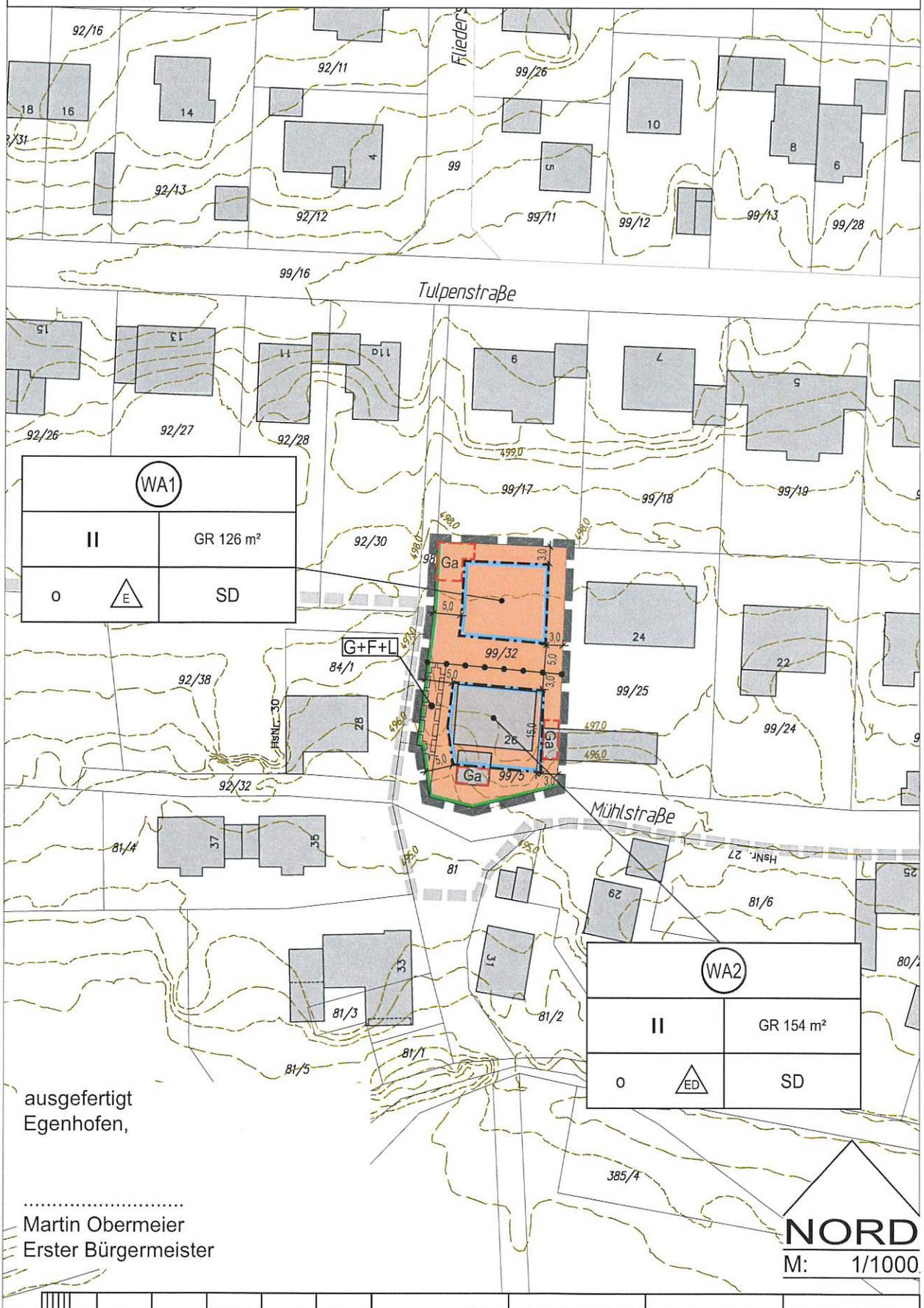
Fassung vom: 07.02.2022, 02.05.2022

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, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10, § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 31 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hoffeld“ (§ 30 Abs. 1 BauGB)
als **SATZUNG**

A) PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 02.05.2022



ausgefertigt
Egenhofen,

.....
Martin Obermeier
Erster Bürgermeister

NORD
M: 1/1000

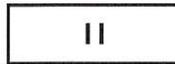
10 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 05-2020

B) GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:**Art und Maß der baulichen Nutzung**

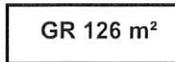
Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilgebiet mit Indexnummer, hier z.B. Teilgebiet 1

Nicht zulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als fernmelde-technische Nebenanlagen (im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).



Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs 6 BayBO¹, hier zwei.

Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude/überdachte Fahrradabstellanlagen, Garagen einschließlich deren Nebenräume; hier ist nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig



zulässige Grundfläche, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. 126 m²

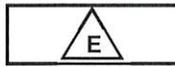
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um max. 20 % überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl:

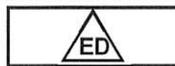
- im **WA1** von insgesamt **0,60** und
- im **WA2** von insgesamt **0,65** zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Maßangabe

offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO,



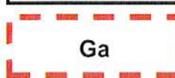
nur Einzelhäuser zulässig



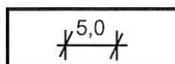
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



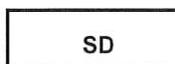
Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume
Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Garagen mit Schutzdach) sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Maßangabe in Meter, hier z.B. 5,0 m

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

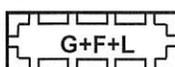
Gestaltung der baulichen Anlage

Satteldach: Dachneigung 25 - 30° für Wohnhäuser. Der First muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen; dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.

Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Garagen mit Schutzdach), hier sind extensiv begrünte Flachdächer (bis 4° Dachneigung) und flach geneigte Pultdächer (von 4° bis 8° Dachneigung) zulässig.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes



Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Fl.-Nr. 99/32 und der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.



Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

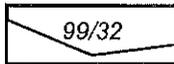
¹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

Weitere Festsetzungen

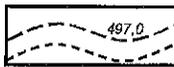
- 2.) Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt² bis zu 25 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) freizuhalten. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.) Diese 3. Änderung verdrängt mit ihren geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den Bebauungsplan Nr. 3 „Hoffeld“ i.d.F. vom 22.01.1971. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Hoffeld“ i.d.F. vom 22.01.1971 und dessen 1. Änderung vom 12.10.1973 und 2. Änderung vom 23.08.1977 fort.
- 8.) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und
 - je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung **oder** einem Obstbaum zu pflanzen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume 2. und 3. Wuchsordnung
- 9.) 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.

C) BESTANDSANGABE UND ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEIS, PLANGRUNDLAGE**Plangrundlage**

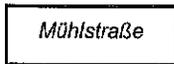
Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 26



Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 99/32



Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalhöhennull³ in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 497,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1⁴. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.



Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Mühlstraße



Räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Hoffeld“

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem (UTM32) 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.

Nachrichtliche Übernahmen**Satzung**

Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 07.09.2021, sowie die „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 20.10.2008“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS) und die Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) i.d.F. vom 25.01.2021 wird hingewiesen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h.

² im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

³ Normalhöhe (nach Molodenski) über Normalhöhennull im gesamtdeutschen Höhensystem des DHHN92, Status 100

⁴ Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2017. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Grenzabstand

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

Artenschutz

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Generell sollte vor Baumaßnahmen wie Abbruch von Gebäuden, Dach- und Fassaden-sanierungen, Maßnahmen der Wärmedämmung etc., rechtzeitig durch Fachleute geprüft werden, ob Quartiere oder Tiere (insbesondere Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten) vorkommen. Gegebenenfalls müssen die Baumaßnahmen in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch eine ökologische Baubegleitung).

Gleiches gilt bei Fällung, Gehölzrückschnitt, auf den Stock setzen oder bei sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen. Diese sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. – 28/29.02.) 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). Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d.h. Aufhängen von Nistkästen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor der Fällung durchzuführen.

Hinweise

Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes⁶ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁷ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

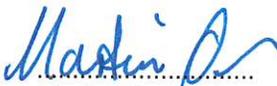
Artenliste Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feldahorn Hochstamm (Acer campestre 'Elsrijk')
Felsenbirne Hochstamm (Amelanchier laevis)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)

Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')
Obstbäume, regionale Sorten

Egenhofen,

03. MAI 2022


Martin Obermeier
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



⁵ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GVBl. S. 14),

⁶ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...“

⁷ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in den Sitzungen vom 02.03.2020 bzw. 29.06.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hoffeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis 28.03.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis 28.03.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2022 die der 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2022 als Satzung beschlossen.



Egenhofen, den 03. MAI 2022

Martin Obermeier
Martin Obermeier
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt



Egenhofen, den 03. MAI 2022

Martin Obermeier
Martin Obermeier
Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am 19. MAI 2022 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 des § 214 und des § 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.



Egenhofen, den 20. MAI 2022

Martin Obermeier
Martin Obermeier
Erster Bürgermeister