

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



3. Änderung des Bebauungsplan „An der Mühlstraße“ Textteil

Datum i.d.F. vom: 12.08.2011, 29.11.2011

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

Präambel:

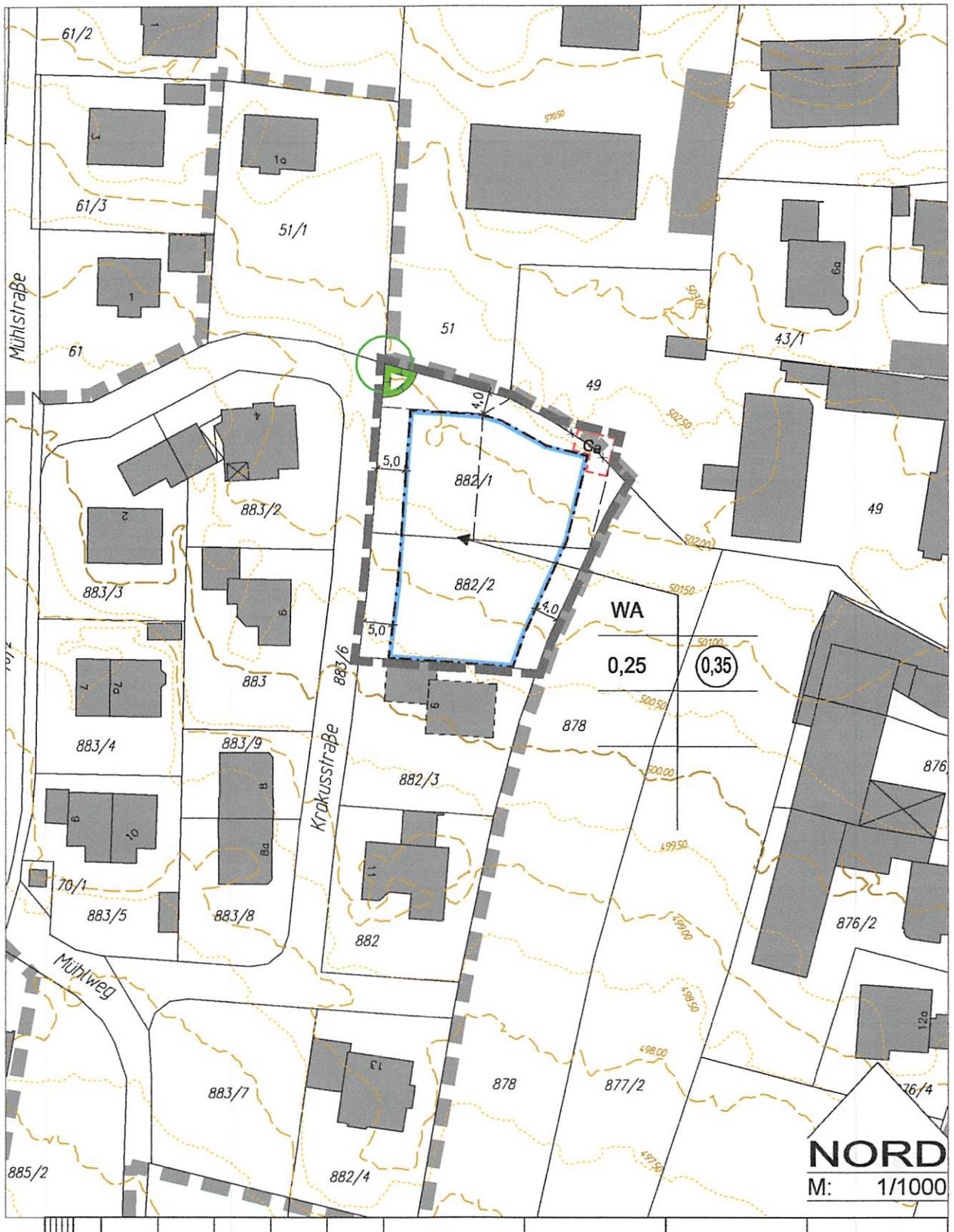
Die Gemeinde Egenhofen erläßt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998
(GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mühlstraße“ als

SATZUNG.

Inhalt:

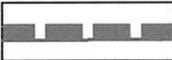
- | | |
|----------|--|
| | Planzeichnung i.d.F. vom 29.11.2011 |
| A | Textlich ergänzte und entfallende Festsetzungen der Planzeichen |
| B | Ergänzte Festsetzungen durch Text |
| C | Hinweise |
| D | Verfahrensvermerke |

PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 29.11.2011



10 5 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150
Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 03-2011

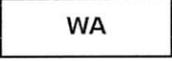
A) TEXTLICH ERGÄNZTE UND ENTFALLENDE FESTSETZUNGEN DER PLANZEICHEN**1. Geltungsbereich**

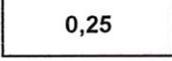
- 1.1a  Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

- 1.3  Baugrenzen

- 1.3a  Umgrenzung von Flächen für Garagen.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

- 2.4  Grundflächenzahl, hier 0,25
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 120 vom Hundert überschritten werden.

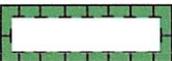
- 2.5  Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,35
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

- 2.7a Neben Satteldächern sind auch Krüppelwalm- und Walm- und Zeltdächer zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 **entfällt** First-in-Pfeilrichtung

- 5.5 **entfällt** Garagenzufahrt

- 5.6  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bei befestigten Flächen im Wurzelbereiche des bestehende Baumes (Kronenprojektion zuzüglich 1,5 m) sind diese als Wurzelbrücke (z.B. überfahrbare Baumscheiben aus Beton oder Gußeisen auf Punktfundamenten bzw. Platten oder Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge auszubilden) auszuführen.

B) ERGÄNZTE 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 (2. Änderung) i.d.F. vom 17.11.2009.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung und 2. Änderung fort.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Mindestgrundstücksgröße wird 400 m² bei Einzelhausbebauung und 350 m² bei Doppelhausbebauung (1 Hälfte) festgesetzt.

2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.

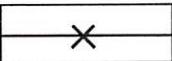
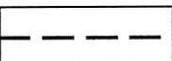
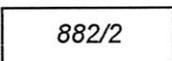
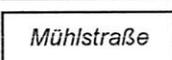
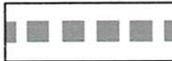
4. Freiflächengestaltung**4.8 Befestigte Flächen**

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.

6. Abstandsregelungen

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

C) HINWEISE

1.  Bestehende Flurstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
6.  Flurstücksnummer, hier z.B. 882/2
9.  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Mühlstraße
10.  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
11.  Vorhandener Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe
12.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 „An der Mühlstraße“ i.d.F. vom 20.10.1987
13. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Genauigkeit von +/- 0,30 m auf.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
14. Denkmäler
Denkmäler, 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.
15. Arbeiten im Wurzelbereich
Die Arbeiten im Wurzelbereich dürfen nur in Handarbeit oder durch Absaugen erfolgen.
Der Unterbau muss aus ZTV-Vegtra-Mü¹ als Unterbausubstrat bzw. Vegetationstragschicht in Handarbeit eingebaut werden. Für den Wurzelbereich des bestehenden Baums sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920² und RAS LP 4³ durchzuführen.

Egenhofen,



Josef Nefele
Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



¹ ZTV-Vegtra Mü, „Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten - ZTV-Vegetationstragschichten“ Version 01.09.2008, Landeshauptstadt München Baureferat Gartenbau, www.bodeninstitut.de/files/ZTV-Vegtra_2008_Text.pdf bzw. www.bodeninstitut.de/files/ZTV-Vegtra_2008_Anhang1.pdf

² DIN 18920: 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag Berlin

³ RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Strassen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

D) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2011 bis 31.10.2011 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2011 bis 31.10.2011 beteiligt.
4. Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.11.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2011 als Satzung beschlossen.



ausgefertigt 07. DEZ. 2011
Egenhofen, den

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss ist am 07.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 29.11.2011 liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Egenhofen, den

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstenfeldbruck



3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Mühlstraße“ Begründung

Datum i.d.F. vom: 01.08.2011, 12.09.2011, 29.11.2011

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

Inhalt:

1. Planungsgegenstand	2
2. Verfahren	4
3. Grundzüge des planerischen Konzepts	5
4. Planinhalt	5
5. Auswirkungen	7

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Egenhofen Süd“ (betreffend die Teilflächen der Fl.-Nr. 49, 877/2 und 878), wurde die Überplanung und Einbeziehung der unbebauten Grundstücksflächen (Fl.-Nr. 882/1 und 882/2) geprüft. Dabei hat sich ergeben, dass lediglich der flächenidentische Tausch kleinerer Grundstücksflächen zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Mühlstraße“ führt. So ist es Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes, die überbaubaren Grundstücksflächen zu vergrößern um so die Bebauungsmöglichkeiten flexibler zu gestalten.

Hierzu werden die Baugrenzen vergrößert und die vorgesehene Grundstückstauschflächen einbezogen. Ferner werden weitere Festsetzungen angepasst um eine bessere Bebaubarkeit zu ermöglichen.



Abb. 1: Digitale Ortskarte © LVG Bayern

1.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

1.2.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Fast für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 10 Egenhofen „An der Mühlstraße“ i.d.F. vom 20.10.1987, bekannt gemacht am 22.03.1988. Das Plangebiet ist, bis auf die Teilfläche der Fl.-Nr. 49, nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Teilfläche der Fl.-Nr. 49 liegt zwar außerhalb der Ortsabrundungssatzung "Egenhofen"¹, ist aber nach Auffassung des Landratsamt Fürstenfeldbrucks dem Innenbereich zugehörig und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Erschließung ist durch die „Krokusstraße“ gesichert.

1.2.2. Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 „An der Mühlstraße“², wurde durch den Änderungsplan³ vollständig ersetzt. Durch einen weiteren Änderungsplan (1. Änderung⁴) wurde der nördliche Bereich (Fl.-Nr. 51/1, Krokusstraße 1a) überplant. In der 2. Änderung⁵ wurde 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.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO 1977) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ von 0,25), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,35) inkl. der Flächen für Aufenthaltsräume in Nicht-

¹ i.d.F. vom 20.03.1982

² i.d.F. vom 24.05.1985

³ i.d.F. vom 20.10.1987

⁴ i.d.F. vom 07.01.1998

⁵ i.d.F. vom 17.11.2009

Vollgeschossen (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1977), die Zahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen als durchlaufende Bauräume festgesetzt. Die örtliche Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ferner werden Festsetzungen zur Bauweise (offen) mit der Zulässigkeit von zwei Hausformen (Einzel- und Doppelhaus), zur Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach), Dachneigung ([32°] 35°-41° bzw. [27°] 30°-36°), Gestaltung (Firstrichtung, Maßzahl, 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 Änderungsplans (1. Änderung) und Ortsabrundungssatzung (Cyan)

1.2.3. 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.

Nachdem im Bebauungsplan Regelungen zu der Anzahl der Stellplätze bereits gefaßt sind, kommt die Garagen- und Stellplatzsatzung nicht zur Anwendung.

1.3. Ausgangssituation

1.3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, mit den Fl.-Nrn. 882/1 und 882/2 und die Teilfläche der Fl.-Nrn. 49 (außerhalb des Geltungsbereichs), Gemarkung Egenhofen, mit einer Größe von ca. 0,18 ha und Abmessungen von ca. 40 m x 50 m. Der Änderungsbereich ist nicht bebaut. Baumbestand ist bis auf einem auf Fl.-Nr. 882/1 keiner vorhanden.

1.3.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Krokusstraße“ und „Mühlstraße“ und, 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.

1.3.3. Denkmalpflege

Im Bayernviewer-Denkmal⁶ sind weder Bau noch Bodendenkmäler in unmittelbarer Umgebung dargestellt.

⁶ Bayernviewer Denkmal, http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹⁰ oder der Vogelschutzrichtlinien¹¹) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

2.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) wird um ca. 6 m² erhöht. Rechnerisch wäre somit ein Ausgleich erforderlich. Auf den „zusätzlichen“ Ausgleich wird verzichtet, da es sich um eine geringfügige Erweiterung (in den Innenbereich) handelt und das Vorhaben der Innenentwicklung dient. 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 Bebauungsplans zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a 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.

3. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

3.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird am Konzept mit der Ringerschließung, die Höhenentwicklung der Gebäude und die Ausnutzung der Grundstücke festgehalten. Nachdem auf den östlich anschließenden Grundstücken die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist, handelt es sich nicht mehr um eine Randlege, damit kann sich die Bebauung weiter nach Osten entwickeln.

3.2. Feuerwehr

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

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

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

3.3. Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Unterschweinbach. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-/Glonngruppe. Die Niederschlagwasserbeseitigung erfolgt zentral über das Trennsystem. Dennoch sollte für das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem Baugrundstück ausreichende Speicher (z. B. Zisternen) vorgehalten werden.
- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.on Bayern AG, Unterschleißheim erfolgen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof liegt an der Dachauer Straße.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹² ist mit ≥ 1 Mbit/s zu 50 % - 95 % gegeben.

4. PLANINHALT

4.1. Vorgehen

In der Änderung des Bebauungsplanes werden nur die geänderten Festsetzungen entsprechend ihrer Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen

¹⁰ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹¹ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

¹² Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas. www.zukunft-breitband.de Abruf Mai 2011

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 und der 2. Änderung i.d.F. vom 17.11.2009 weiter.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung wird mit dem „Allgemeinem Wohngebiet“ beibehalten und auf die Innenbereichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 49) erweitert.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wegen der Erweiterung der Innenbereichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 49) auf die BauNVO 1990 umgestellt. So wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die bisherige Grundflächenzahl von 0,25 wird beibehalten und um die „Versiegelungszahl“ ergänzt, da diese in der BauNVO von 1977 nicht enthalten war. Dies wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt und gesondert festgesetzt. Dies ist erforderlich um die notwendigen Stellplätze, Garagen und Zufahrten unterzubringen und keine spürbare Verschlechterung der bisherigen Rechtsstellung (BauNVO 1977) zu schaffen.

Die Geschossflächenzahl von 0,35 wird beibehalten und auf die Regelungen der BauNVO 1990 umgestellt. Nachdem mit der Novelle der BauNVO 1990 die Anrechnung der Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswänden weggefallen ist, muss, um eine Vergleichbarkeit mit der bisherigen Rechtslage zu erlangen, die Anrechnung dieser Flächen mit angeordnet werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzel- und für Doppelhäuser wird entsprechend reduziert um eine Innenentwicklung zu fördern.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden modifiziert. Nach dem zukünftigen Wegfall der Randlage werden die Baugrenzen bis zu 4,0 m an die Grundstücksgrenzen ausgedehnt. Zum Straßenraum der „Krokusstraße“ wird der Abstand von 5,0 m beibehalten.

Ferner wird für das nördliche Grundstück eine Fläche für Garagen neu eingeführt. Um hier eine Grenzgarage bzw. grenznahe Garage zu ermöglichen.

4.5. Örtliche Verkehrsfläche, Grünordnung

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und zur Grünordnung werden beibehalten. Als Hinweis wird nur der bestehende Baum außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt.

4.6. 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 eine Lockerung ergeben. Nachdem in der 2. Änderung die Zulässigkeit von Krüppelwalm-, Walmdächer und die Möglichkeit zur Unterschreitung der Dachneigung um 3° neu eingeführt wurde, wird nun das Zeltdach als Sonderform des Walmdaches neu aufgenommen.

4.7. 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.

4.8. Entfallende Festsetzungen

Um den Gestaltungsraum für die Bebaubarkeit zu erhöhen und um auch gewünschte Zeltdächer zu ermöglichen, entfällt die festgesetzte Firstrichtung.

Nachdem es städtebaulich nicht mehr für nötig gehalten wird den Anschluss der Garagen (Garagenzufahrt) an die Verkehrsfläche zu bestimmen wird darauf nun verzichtet.

5. AUSWIRKUNGEN

5.1. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

5.2. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	bisher	Verteilung	neu	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.775 m ²	98,6%	ca. 1.800 m ²	100,0%
Unbeplaner Innenbereich	ca. 25 m ²	1,4%		
Summe	ca. 1.800 m²	100,0%	ca. 1.800 m²	100,0%

Tab. 1: Art der bauliche Nutzung - Veränderungen

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 1.800 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 1.775 m ²	98,6%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO 1977)	GR 444 m ²	GRZ = 0,25
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1977) inkl. DG	GF 621 m ²	GFZ = 0,35

Tab. 2: Maß der baulichen Nutzung – BBP Nr. 10 „An der Mühlstraße“

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 1.800 m²	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.800 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO 1990)	GR 450 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 540 m ²	GRZ (§19IV) = 0,55
Summe Versiegelung Bauland	ca. 990 m²	120,0%
Geschossflächen (§ 20 Abs. 2 BauNVO 1990)	GR 630 m ²	GRZ = 0,35

Tab. 3: Maß der baulichen Nutzung – 3. Änderung

Durch die Änderung erhöht sich die Grundfläche um ca. 6 m² und die Geschossfläche um ca 9 m². Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ und die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden somit unterschritten.

5.3. Haftungsausschluss

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

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

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

5.4. Auswirkungen

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

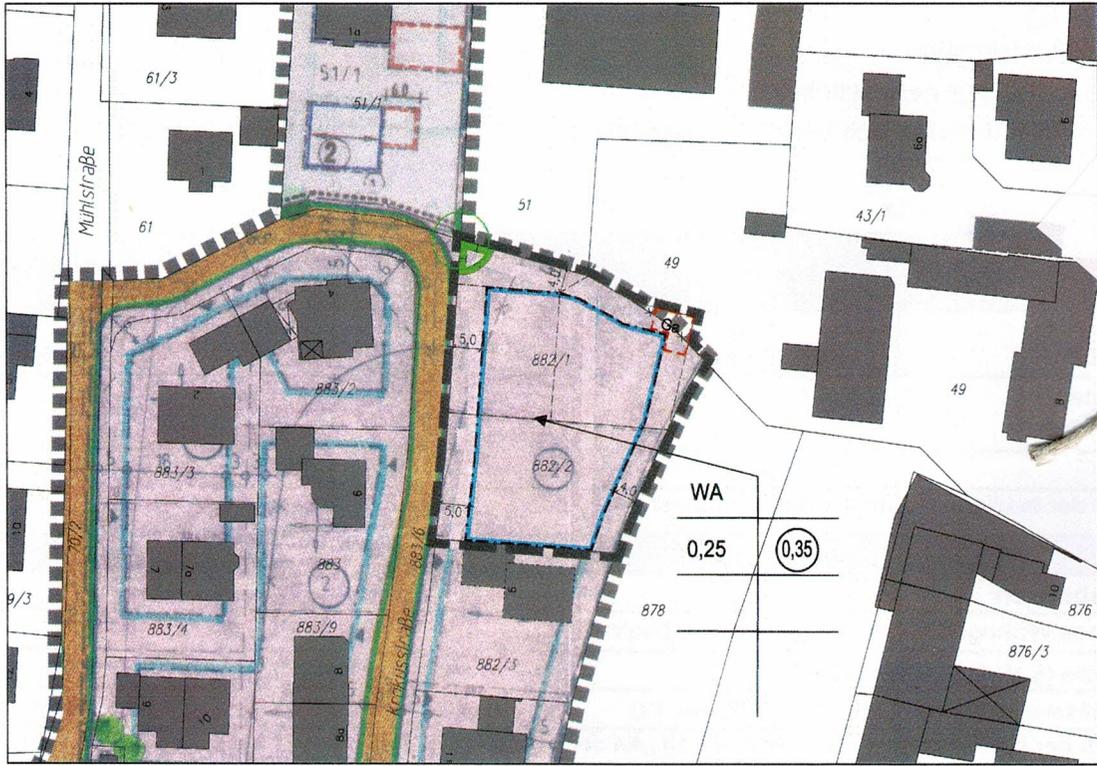


Abb. 4: Synopsenplan

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

Egenhofen,

Josef Nefele

 Josef Nefele
 Erster Bürgermeister

Frank Bernhard Reimann

 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner

