
GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentfeldbruck

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“

SATZUNG

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen

Fassung vom 01.08.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22013
Bearbeitung: T.S., M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
Zeichenerklärung	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Maß der baulichen Nutzung	6
2. Garagen und Stellplätze	7
5. Gestaltung Der Baukörper	8
6. Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Niederschlagswasser	9
2. Grünordnung	9
3. Immissionsschutz	10
4. Wärmepumpensysteme	10
5. Denkmalschutz	11
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
7. Überwachung	12
8. Bußgeldvorschrift	12
VERFAHRENSVERMERKE	13
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Egenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 01.08.2022 mit:
- teilträumlicher Geltungsbereich, M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.08.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Hinweis

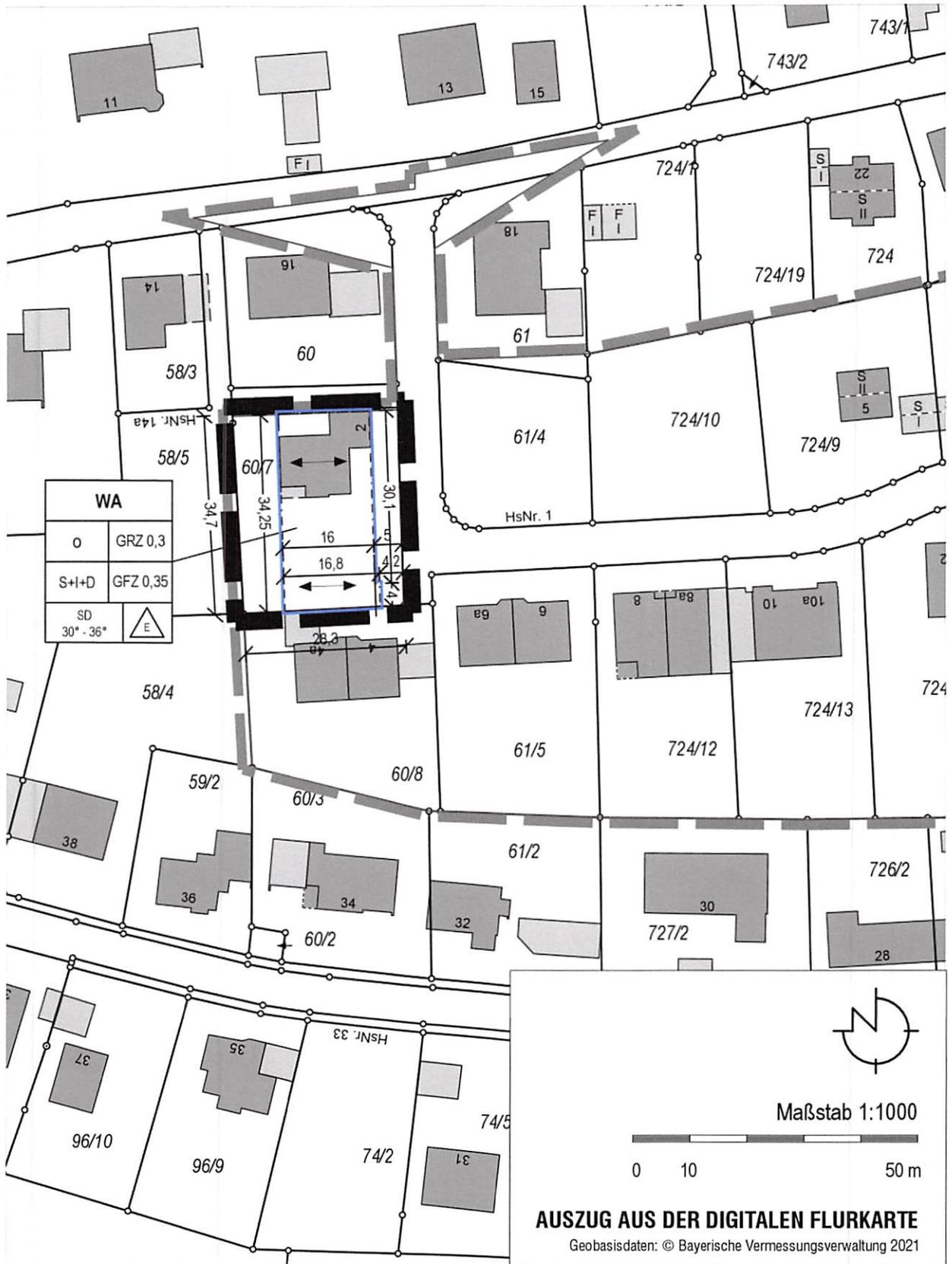
Geändert werden ausschließlich die Punkte 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 2.1, 2.2, 5.2, 5.3 und 5.4 der Satzung. Ergänzt wurden die Punkte 1.6, 1.7, 2.7, 5.7 und 5.8.

Darüber hinaus gelten weiterhin alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“ in der Fassung vom 25.10.1982.

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 01.08.2022

A) PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen durch Planzeichen

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“ gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsatzung und der 1. Änderung unverändert weiter, mit Ausnahme der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

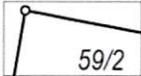
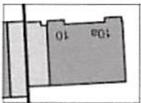
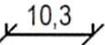
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	Offene Bauweise
	Einzelhaus
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,35	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
S + I + D	max. zulässige Vollgeschosse (I), Sockelgeschoss (S) und Dachgeschoss (D) darf kein Vollgeschoss sein
SD	zulässige Dachformen SD: Satteldach
30-36°	zulässige Dachneigung 30-36°
	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Aufkirchen/Pischertshofen"
	Hauptfirstrichtung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsatzung des Bebauungsplanes Nr. 6
	bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern
	bestehende Bebauung Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
	Bemaßung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“ gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung unverändert weiter, mit Ausnahme der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Satzungsauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, B), Absatz 1.1:

- 1.1 Als Mindestgrundstücksgröße wird 700 m² festgesetzt.
- 1.2 Balkone, Erker und andere untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 Metern und einer Breite von 4,00 Metern überschreiten.
- 1.3 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (Eingangsbereich) darf max. 60 cm über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- 1.5 Kniestöcke sind nur konstruktiv bis max. 30 cm zulässig. Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1,8 m in Verbindung mit Dachabschleppungen sind ebenfalls zulässig, wenn eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten wird.

2. Änderung der Satzung Absatz 1:

- 1.1 entfällt
- 1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m Tiefe und 4,0 m Breite bzw. 0,80 m Tiefe auf die gesamte Gebäudebreite für Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
- 1.3 Die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegt bei 535,09 m ü. NN. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Eingangsbereich des Erdgeschosses darf maximal bei 535,50 m ü. NN. liegen.
- 1.5 Kniestöcke sind bis max. 90 cm zulässig. Kniestöcke bis zu einer Höhe von 2,0 m in Verbindung mit Dachabschleppungen sind ebenfalls zulässig, wenn eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten wird. Die zulässige Traufhöhe darf 4,50 m, gemessen ab der OK FFB, nicht überschreiten. Als Traufhöhe zählt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut unabhängig des Dachüberstandes. Eine Überschreitung dieser Höhe bei Dachgauben ist zulässig, soweit der First der Dachgaube mindestens 1,5 m unter dem First des Hauptdaches liegt.

1.6 Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandflächentiefe (Abstandsflächensatzung), ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

- 1.7 Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,6 überschritten werden.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Satzungsauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, B), Absatz 2:

- 2.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Stellplätze und Garagenstellplätze sind unter Einhaltung eines Abstandes von 5 m vom Fahrbahnrand anzuordnen.
- 2.5 Sämtliche Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren oder erhalten die gleiche Dachform, Dachneigung etc.

2. Änderung der Satzung Absatz 2:

- 2.1 Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind überall auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Abweichend der Stellplatzsatzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Egenhofen gilt folgendes: Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 4,20 m betragen. Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zum Fahrbahnrand einhalten. Siehe hierzu auch 2.7.
- 2.5 Sämtliche Garagen und Carports sind an den Hauptbaukörper anzuschließen oder erhalten die gleiche Dachform, Dachneigung etc. Bei Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen.
- 2.7 Es ist die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Egenhofen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

5. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

Satzungsauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, B), Absatz 5:

- 5.2 Positive Dachgauben mit Satteldächern sind bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 3 qm je Dachfläche zulässig.
- 5.3 2 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von je 0,8 qm pro Dachfläche zulässig.
- 5.4 Dachgauben und Dachflächenfenster auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

2. Änderung der Satzung Absatz 5:

- 5.2 Positive Dachgauben sind mit Satteldächern oder flachgeneigten Dächern mit 0 - 5° Neigung zulässig. Sie sind bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 5 qm pro Dachfläche zulässig.
- 5.3 Zwei Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von je 1,5 m² pro Dachfläche zulässig.
- 5.4 Dachgauben und Dachflächenfenster in Kombination auf einer Dachfläche sind, unter Einhaltung von Absatz 5, Punkt 5.1 bis 5.3 zulässig.
- 5.7 Gem. BayBO Artikel 2 Absatz (7):
Sockelgeschosse dürfen zu Teilen oberhalb der Geländekante liegen, wenn Sie diese im Mittel 1,40 m nicht überschreiten.
- 5.8 Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse und Kellerabgänge) und zur Erschließung des Grundstückes zulässig.

6. INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2. GRÜNORDNUNG

Das Landratsamt weist darauf hin das alle europäischen Vogel- und Fledermausarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt sind. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Daher dürfen bestehende Gehölze nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28.02. gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Art 16 Bay NatSchG).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

- 45 dB(A) / 4m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie sollte durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sichergestellt werden, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tief-frequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

4. WÄRMEPUMPENSYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Egenhofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung vom 30.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2022 bis 15.07.2022 öffentlich ausgelegt.

2. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.08.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Egenhofen, den . . . 03. AUG. 2022

Martin Obermeier

Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



3. Ausgefertigt

Gemeinde Egenhofen, den . . . 03. AUG. 2022

Martin Obermeier

Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . 04. AUG. 2022 . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Egenhofen, den . . . 05. AUG. 2022

Martin Obermeier

Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Gemeinde Egenhofen

Egenhofen, den 03. AUG. 2022



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

Gemeinde Egenhofen

Egenhofen, den 04. AUG. 2022



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentum

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“

C) BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen

Fassung vom 01.08.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22013
Bearbeitung: T.S., M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Beschreibung des Planbereiches	9
6. Umweltbelange.....	10
7. Planungskonzept	12
8. Begründung der Festsetzungen.....	13
9. Energie.....	14

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die gewünschte Nachverdichtung einer innerörtlichen Grundstücksfläche. Ziel ist es dem steigenden Wohnungsbedarf im Münchner Umland gerecht zu werden und mit dem vorhandenen Grund- und Boden im Siedlungsgebiet ressourcenschonend sowie nachhaltig umzugehen. Damit eine geordnete und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung möglich ist, wird der Ursprungsbebauungsplan einschließlich seiner Änderungen entsprechend angepasst. Im teilräumlichen Geltungsbereich wurden zeichnerische sowie textliche Festsetzungen getroffen.

2. VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst einen Bereich von ca. 990 m² (ca. 0,1 ha) und befindet sich im Innenbereich des Ortsteils Aufkirchen/Pischertshofen der Gemeinde Egenhofen.

2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen gibt für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes allgemeine Wohngebiete vor. Die Bebauungsplanänderung entspricht

somit dem wirksamen Flächennutzungsplan, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

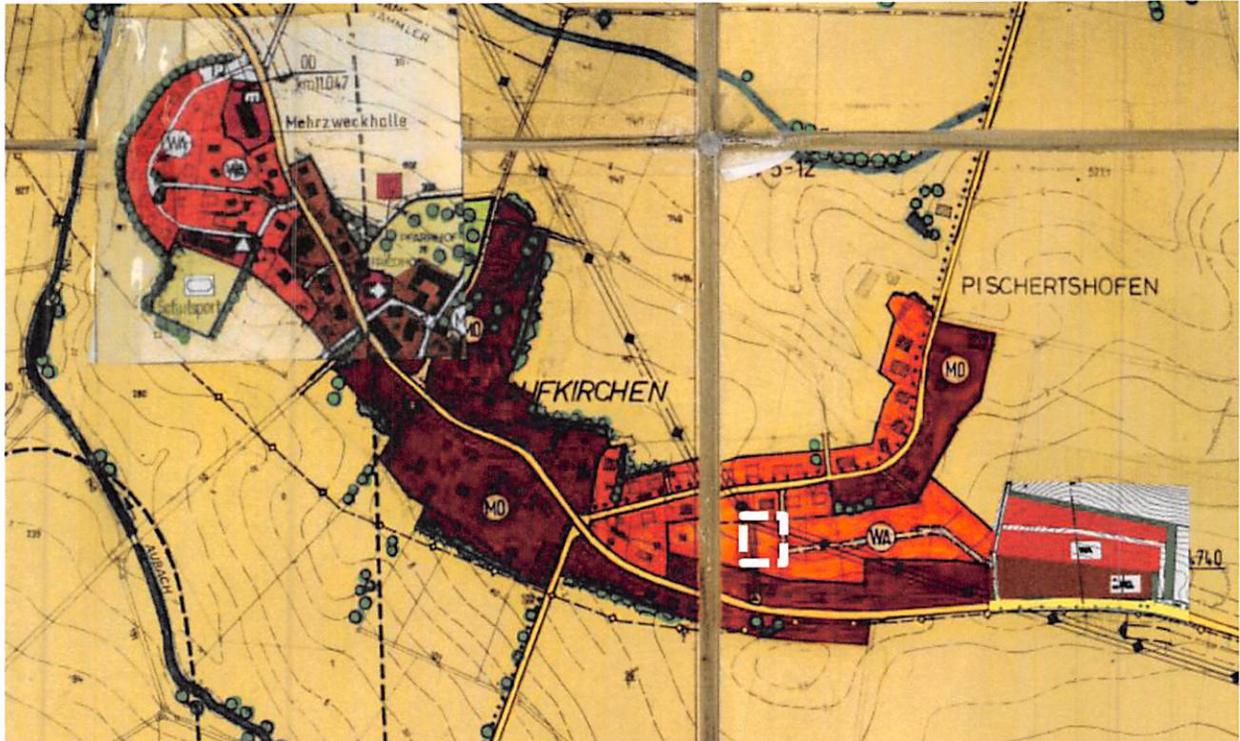


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“.

Die Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 6 grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 23 „Aufkirchen Gartenfeld“ an. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 grenzen an keinen anderen Bebauungsplan an.

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Egenhofen im Regionalplan der Region München im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Odelzhausen und Mittelzentrum ist Fürstenfeldbruck.

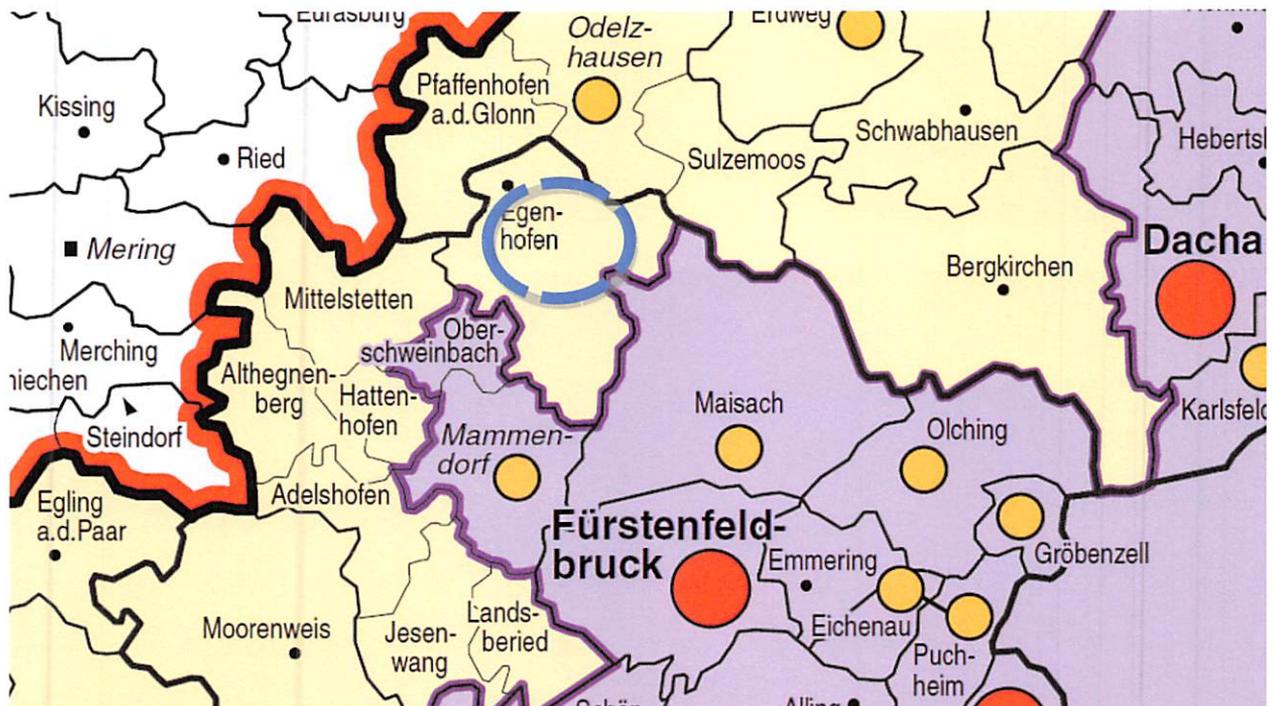


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur

4.2.1 Siedlung und Freiraum

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...] (B II, Z 4.1)

4.2.2 Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan Nr. 10 und dessen Änderungen liegt im im Zusammenhang bebauten Ort Egenhofen und ist gemäß der Karte 3 Landschaft und Erholung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche definiert. Die Gemeinde Egenhofen liegt im Erholungsraum Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland mit Glonntal Nr. 1) sowie im Landschaftsraum Nr. 5. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im Innenbereich handelt und der Geltungsbereich bereits weitestgehend bebaut ist, wird der Erholungsraum nicht beeinträchtigt.

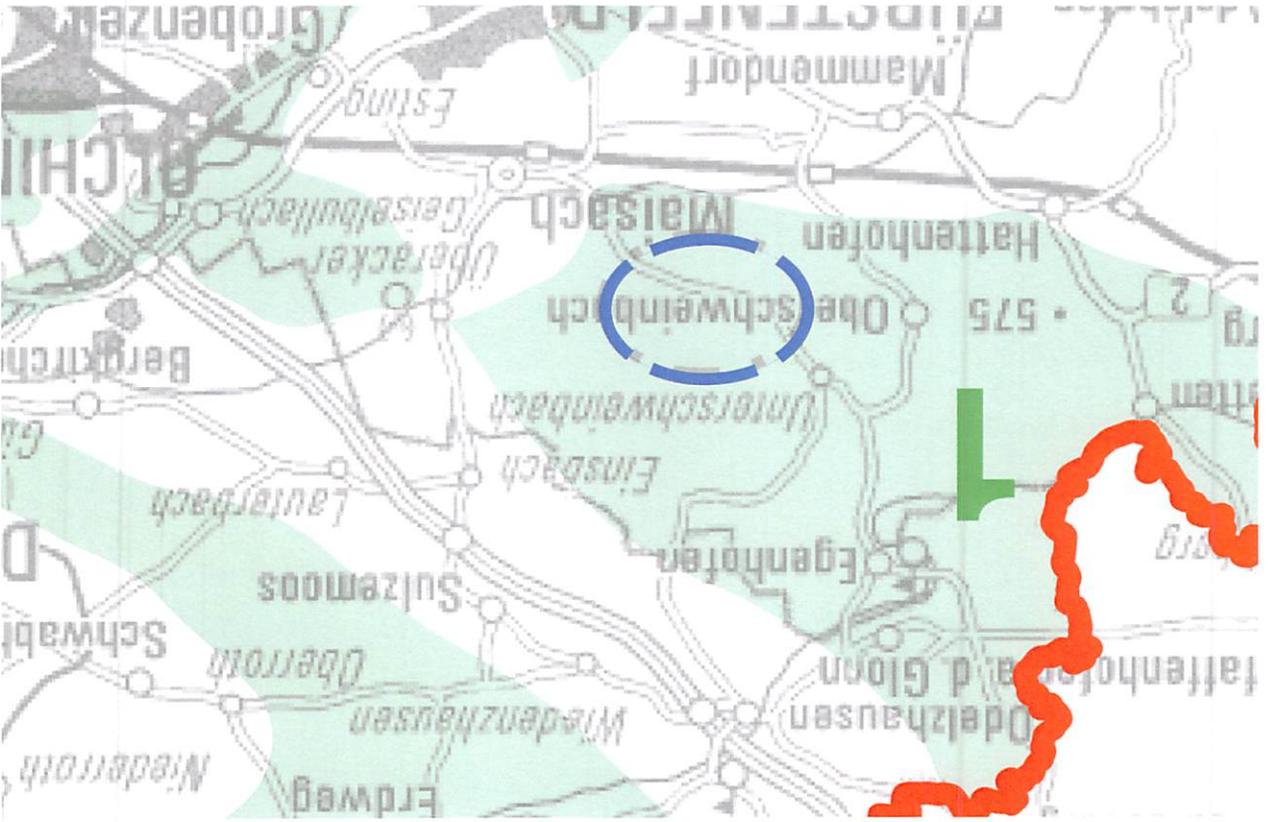


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte BV3, Erholungsräume

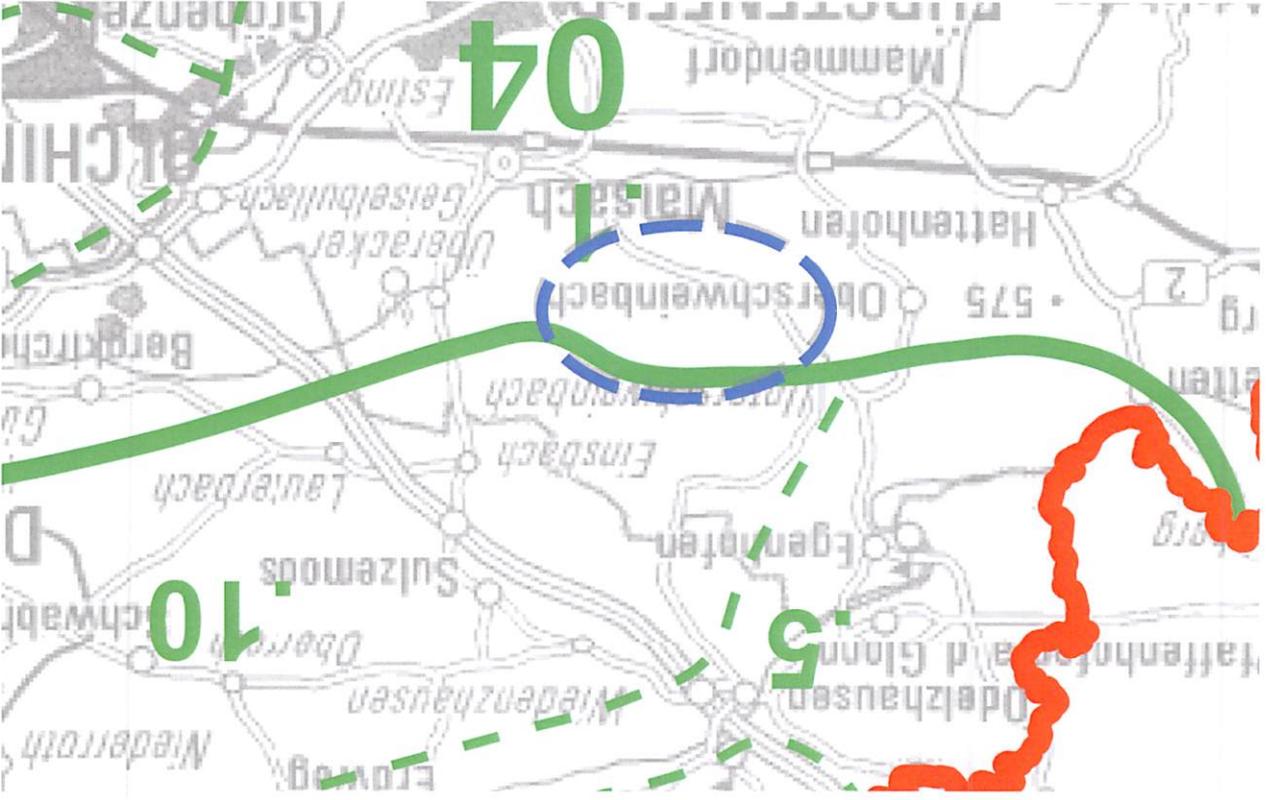


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte BI 1.2, Landschaftsräume

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der teilträumliche Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich in Pischertshofen/Aufkirchen an der Straße „Am Schreinerberg“ und ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 60/7. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gemeinde Egenhofen und der Gemarkung Aufkirchen.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet mit seinem teilträumlichen Geltungsbereich wird im Süden, Westen und Norden durch bestehende Siedlungsstrukturen begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Schreinerberg“ an.

Der teilträumliche Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6 „Aufkirchen/Pischertshofen“.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände des Bebauungsplans Nr. 6 fällt von Süden nach Norden kontinuierlich um ca. 10 m ab. Im Osten/Südosten ist der Höchste Punkt des Bebauungsplans mit 542 m ü. NN. Das ursprüngliche Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Lediglich zwei Grundstücke

sind noch unbebaut und auf weiteren Grundstücken besteht aufgrund deren Größe Nachverdichtungspotenzial, welches jedoch durch die Begrenzung der Baufenster sowie der Erschließung stark eingeschränkt ist.

Die relevante Flurnr. 60/7 der 2. Änderung des Bebauungsplans fällt ebenfalls von Süden nach Norden um ca. 3 m ab. Im Südwesten ist der höchste Punkt mit 537 m ü. NN. Das Grundstück ist in der nördlichen Hälfte bereits bebaut und soll nun im Sinne der Nachverdichtung durch ein weiteres Wohnhaus im Süden ergänzt werden. Die Erschließung ist von Osten gesichert.



Abbildung 8: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete vorzufinden.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Der Bereich im Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und weitestgehend bebaut. Grünstrukturen sind ausschließlich als Privatgärten vorzufinden. Im nördlichen Planbereich werden zwei unbebaute Grundstücke aktuell als private Grünfläche genutzt. Für das Grundstück der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 besteht bereits Baurecht, welches lediglich modifiziert wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Um die Privatgärten auch weiterhin mit entsprechenden Grünstrukturen zu erhalten, gelten die Festsetzungen zur Freiflächengestaltungen des Ursprungsbebauungsplanes und der Änderungen weiterhin fort.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan bebautes und erschlossenes Wohngebiet. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgende Bodentypen vor:

- Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)

Mit der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung sind Stellplätze mit deren Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

6.4 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Der Planbereich ist bereits im Ausgangszustand vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Nachverdichtung handelt ergibt sich nur eine geringfügig zusätzliche überbaubare Fläche. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird vorrangig innerörtliche Potenzialfläche genutzt.

6.5 Schutzgut Wasser

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete an. Im Zuge der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung, was zu keiner wesentlichen Veränderung des Oberflächenwassers führen wird und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Notwendige Stellplätze und deren Erschließungsflächen sind gemäß der Stellplatzsatzung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flachdächer von Garagen sind mit extensiver Begrünung auszubilden, wodurch ein kleiner Beitrag zur Regenwasserrückhaltung geleistet wird.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes zur besseren Nachverdichtung stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits

jetzt weitestgehend bebaut ist. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung. Durch die weiterhin bestehende Festsetzung zur Freiflächengestaltung der Privatgärten können diese Effekte zum Teil ausgeglichen werden.

6.7 Schutzgut Mensch

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich keine zur Erholung dienenden Gebiete. Innerörtliche Potenziale werden für die Schaffung von Wohnraum genutzt. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich der Gemeinde Egenhofen und grenzt geringfügig östlich und südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter östlich entlang der Gemarkungsgrenze Egenhofen und Maisach, sowie weiter westlich entlang der Gemarkungsgrenze Egenhofen und Mammendorf, sind Gehölzstrukturen vorhanden und bilden den Übergang in die offene Landschaft. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Änderung nicht zu erwarten, da im teilräumlichen Geltungsbereich keine Änderungen an der zulässigen Bebauung stattfindet.

6.9 Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine Kultur und Sachgüter. In der näheren Umgebung hingegen gibt es nordwestlich bei der Kirche St. Georg und nördlich bei der Kirche St. Ulrich, Bau- und Bodendenkmäler. Sowie südwestlich des Plangebiets inmitten der landwirtschaftlichen Flächen gibt es Bodendenkmäler. Es muss damit gerechnet werden, dass man bei Bodeneingriffen auf Bodendenkmäler stößt. Darauf wird vorsorglich in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen auf den Denkmalschutz und den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

7. PLANUNGSKONZEPT

Bei der Änderung des Bebauungsplanes geht es darum, die möglichen Potenziale im Innenbereich besser nutzen zu können, daher werden unter anderem bestimmte Rahmenbedingungen wie die notwendigen Grundstücksgrößen bei Einzelhäusern, die Baugrenze, die Baukörpergestaltung und die Höhenbezugspunkte an die aktuellen Bedürfnisse in dem teilräumlichen Geltungsbereich angepasst.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll auf dem südlichen Grundstücksbereich ein weiteres Einzelhaus mit einer Wohneinheit entstehen. Durch die entfallene Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wird eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht und dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Folge geleistet. Aufgrund des anspruchsvollen Höhenverlaufs wurden ebenfalls Änderungen an dem Höhenbezugspunkt sowie der genaueren Definition der Traufhöhe vorgenommen. Für eine sinnvolle Nutzung des Obergeschosses wurden die Festsetzungen zur Kniestockhöhe optimiert.

In der Planzeichnung wurde die Baugrenze im Bereich der geplanten Garage angepasst. Wie in der Nutzungsschablone der Planzeichnung ersichtlich ist, wurde eine GRZ und GFZ Anpassung vorgenommen um eine besser bauliche Gebäudenutzung, sowie eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Zudem ist durch die Erhöhung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen auf maximal 0,6 sichergestellt, dass die von der Gemeinde geforderten Stellplätze mit Ihren Zufahrten hergestellt werden können und somit der Straßenraum keine zusätzliche Belastung durch weitere parkende Autos erfährt.

8.2 Grenzabstände

Die Baugrenze wird im Bereich der geplanten Garagenbebauung angepasst. Dadurch dass es sich um eine Sackgassensituation vor dem Grundstück handelt, besteht keine Gefahr des Eingriffs in den Straßenverkehr durch parkende Fahrzeuge.

Die Gemeinde Egenhofen hat kürzlich Ihre eigene Abstandsflächensatzung verabschiedet. Diese soll zukünftig auch in den Bebauungsplänen herangezogen werden. Da der Ursprungsbebauungsplan aber noch die Abstandflächen der BayBO festgesetzt hatte, wurde dies nun im Zuge der Änderung für den räumlichen Geltungsbereich angepasst.

8.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund der anspruchsvollen Topographie im Geltungsbereich wurde ausnahmsweise eine Reduzierung des Abstands der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Wie unter 8.2 beschrieben entstehen dadurch keine negativen Einflüsse für den Durchgangsverkehr. Für Stellplätze wurde außerdem die Regelung getroffen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herstellen zu können um auch hier sicherzustellen das nutzbare Stellplätze errichtet werden.

Der ursprünglichen Regelung die Garagen in die Hauptbaukörper zu integrieren wird durch die Anforderung sich nur noch an den Hauptbaukörper anzuschließen gelockert. Dadurch wird die Dachform eines Flachdaches auf Garagen und Carports ermöglicht. Dieses muss mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden wodurch einer nachteiligen Versiegelung durch die erhöhte GRZ entgegengewirkt wird. Das Gründach fungiert somit als Regenwasserrückhaltung unterstützt die unmittelbare Umgebung mit Verdunstungskühlung.

8.4 Gestaltung der Baukörper

Die Ursprungssatzung aus dem Jahr 1982 entspricht nicht mehr den heutigen Gestaltungsvorstellungen sowie der Vereinbarkeit der Belichtung und Belüftung durch Fenster und Gauben im Dachbereich. Daher wurden die Festsetzungen bei der Größe, der Ansichtsfläche, der Dachform für Gauben und die Kombinationsfähigkeit der einzelnen Dachkomponenten erweitert.

Zudem wurde aufgrund des Höhenverlaufs die Definition des Sockelgeschosses genauer bestimmt und die Auffüllungen und Abgrabungen für einzelne Gebäudebereiche zugelassen. Dies ermöglicht der neuen Bebauung eine sinnvolle Einfügung ins Bestandsgelände. Gem. BayBO wird ein Vollgeschoss darüber definiert, dass ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Bei dem derzeitig geplanten Gebäude liegt lediglich die Nordseite mit ca. 1,50 m oberhalb des Geländes. Zudem ermöglichen die Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen beispielsweise eine barrierefreie Nutzung der Terrasse.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Egenhofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165 - 1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch

solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

