

2. Änderung

Landratsamt Fürstfeldbruck  
Referat 21 Bauleitplanung  
Herr Wühr

21.01.2011

Gemeinde Egenhofen  
Bauverwaltung  
Herrn Kaminsky

Gemeinde Egenhofen  
EINGANG  
03. FEB. 2011

Anlage: 1 Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 1 Egenhofen Nord  
vom 08.11.2010

Sehr geehrter Herr Kaminsky,

beiliegende sende ich Ihnen wie besprochen eine überzählige  
Endfassung des Bebauungsplanes zurück.

Mit freundlichen Grüßen

  
Wühr

# **Gemeinde Egenhofen**

## **2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 1 „Egenhofen Nord“**

### **Textteil**

#### **Planverfasser**

**werkraum architekten + stadtplaner**

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

#### **Datum**

Entwurf vom 13.08.2010

Endfassung vom 08.11.2010

# Gemeinde Egenhofen

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Egenhofen Nord“

### Satzungspräambel

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planteil und Textteil, als

### Satzung

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

#### A. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

##### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 10, 12, 13 Gemarkung Egenhofen, Gemeinde Egenhofen.

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 2. Änderung

##### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI (I)** Der Geltungsbereich wird nach § 6 BauNVO  
als Mischgebiet festgesetzt.  
Unterteilt in Teilflächen, z.B. Teilfläche I

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen des § 7 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen

##### 3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

##### 3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 **GRZ 0,5** Die max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wird mit 0,5 festgesetzt.

3.1.2 Flächen von Stellplätzen, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrassen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.1.3 Bei der Teilung von Grundstücken gilt die Grundflächenzahl anteilig, berechnet je Teilgrundstück.

### 3.2 **Wandhöhe**

3.2.1 **WH (I)** Die max. zulässige Wandhöhe beträgt in der Teilfläche MI (I) 8,75 m und in der Teilfläche MI (II) 4,00 m. Die Wandhöhe ist von der Geländehöhe 506,00 üNN zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen.

3.2.2 **WH (II)** Die max. zulässige Wandhöhe eines um mindestens 2 m von der Außenwandflucht zurückversetzten Dachgeschosses beträgt in der Teilfläche MI (I) 11,25 m. Die Wandhöhe ist von der Geländehöhe 506,00 üNN zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen.

### 3.3 **Firsthöhe**

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt in der Teilfläche MI (I) 12,5 m und in der Teilfläche MI (II) 6,0 m. Die Firsthöhe ist von der Geländehöhe 506,00 üNN zum höchsten Punkt des Daches zu messen.

### 3.4 **Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m (nach § 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) sind bei Zufahrten, Stellplätzen, Betriebshöfen und Lagerplätzen zulässig. Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind, durch Böschungen oder Stützwände an das angrenzende, bestehende Gelände anzugleichen. Stützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## 4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### 4.1 **Baulinien, Baugrenzen**

----- Baugrenze

### 4.2 **Abstandsflächen**

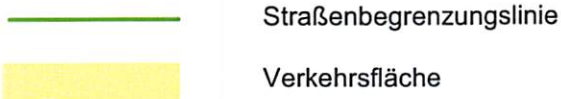
Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

## 5. **Bauliche Gestaltung**

### **Dächer**

Dachform: Gemäß Art. 81 (1) BayBO sind Flachdächer und geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.

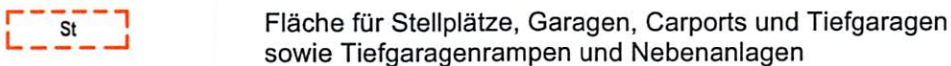
## 6. **Verkehrsflächen**



**7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen**

**7.1 Lage**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder der Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports, und Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen zulässig sind. Befahrbare Flächen von Betriebshöfen sind außerhalb des Bauraumes möglich.



**7.2 Anzahl der Stellplätze**

7.2.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

7.2.2 Die Stellplätze dürfen aufgrund der Nähe zu umliegenden Wohnbebauung in der Zeit von 22:00 – 6:00 Uhr nicht gewerblich genutzt werden. Die Einschränkungen sind in der Betriebsbeschreibung zum Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**8. Grünordnung**

20% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum, mit Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, zu pflanzen.

**9. Sonstige Festsetzungen**

**Maßliche Festsetzung**



**Sichtdreieck**



## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

### 1. Hinweise zur Darstellung

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.3 10 Flurnummer, z.B. 10

1.4  Bestehendes Gebäude

1.5 † 506,84 Bestehende Geländehöhe

### 2. Textliche Hinweise

#### 2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Satzung über die „Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

#### 2.2 Dachbegrünung

Es wird angeregt, insbesondere aus Gründen der Ökologie und des Gebäudeklimas, Dächer mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

#### 2.3 Bodendenkmäler

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

**Kartengrundlage**

Digitale Flurkarte

**Maßentnahme**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Gemeinde Egenhofen

Egenhofen, den 11. NOV. 2010



Josef Nefele  
1. Bürgermeister

Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 08.11.2010



Andreas Stammberger  
werkraum architekten

**Gemeinde Egenhofen**  
**2. Änderung und Erweiterung**  
**Bebauungsplan Nr. 1 „Egenhofen Nord“**

## **V e r f a h r e n s v e r m e r k e**

Der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauBG wurde vom Gemeinderat am 02.08.2010 gefasst und am 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (1) BauGB).

Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, in der Zeit vom 31.08.2010 bis 30.09.2010 zum den dargestellten Änderungen in der Fassung vom 13.08.2010 Stellung zu nehmen (§ 4 (2) BauGB).

Die Beteiligung der Bürger (öffentliche Auslegung) zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.08.2010 hat in der Zeit vom 31.08.2010 bis 30.09.2010 stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2010 mit der zugehörigen Begründung wurde vom Gemeinderat am 08.11.2010 gefasst.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte ortsüblich am 11.11.2010

**Gemeinde Egenhofen**

Egenhofen, den 11.11.2010



Josef Nefele  
1. Bürgermeister



**Planfertiger**

Fürstenfeldbruck, den 11.11.2010



Andreas Stammberger  
(werkraum architekten, Fürstenfeldbruck)





# **Gemeinde Egenhofen**

## **2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 1 „Egenhofen Nord“**

### **Begründung**

#### **Planverfasser**

**werkraum architekten + stadtplaner**

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

#### **Datum**

Entwurf vom 13.08.2010

Endfassung vom 08.11.2010

# Gemeinde Egenhofen

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 1 „Egenhofen Nord“

### 1. Rahmenbedingungen der Planung

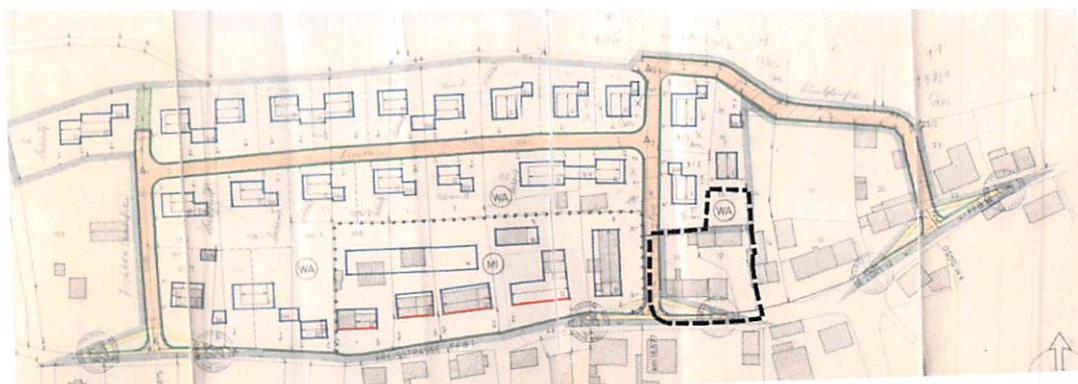
#### 1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in Egenhofen im nordöstlichen Teil des Siedlungsbereiches an der Friedberger Straße.



Luftbild Bay. Vermessungsamt

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,22 ha umfasst die Flurnummern 10, 12 und 13 der Gemarkung Egenhofen. Die Flurnummer 13 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Egenhofen Nord“. Die Flurnummern 10 und 12 liegen derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und werden mit der 2. Änderung in den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen.



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1 „Egenhofen Nord“ mit Umgriff des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

#### 1.2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

##### Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut. Die beiden ursprünglich existierenden Hofstellen wurde bereits vor längerem abgerissen.

### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Friedberger Straße von Süden bzw. über die Wagnerstraße von Westen.

### **Topographie**

Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes weist Höhenunterschiede von bis zu ca. 2 m auf. Der tiefste Punkt mit 505,65 üNN liegt an der Einmündung der Wagnerstraße in die Friedberger Straße. Nach Norden steigt das Gelände an bis ca. 507,30 üNN an der nordöstlichen Grundstücksecke.

## **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen als Mischgebiet Dorf (MD) dargestellt. Der Bereich der bereits innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt, ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Egenhofen

### **1.3.2 Bebauungspläne**

Am 02.08.2010 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung und die Auslegung der 2. Änderungen des Bebauungsplans „Egenhofen Nord“ Nr. 1 vom 21.08.1967. Das Verfahren kann aufgrund der Größe und Lage im Innenbereich nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die innerörtlichen Grundstücke als Einheit neu zu nutzen und das vorhandene Potenzial im Sinne einer ortsverträglichen Nachverdichtung auszuschöpfen.

## **3. Konzeption der Planung**

Das Baukonzept ist auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet. Die Baugrenzen nehmen Bezug auf die umliegende Bebauung, insbesondere zur Friedberger Straße hin. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen liegen zwischen 3,0 und 5,0 m.

### **Baugebietskategorie**

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) entspricht für die Flurnummern 10 und 12 der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Der nördliche Teil, die Fl-Nr. 13, der bisher im Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Die untergeordnete Größe der Änderung berührt die Grundzüge der gemeindlichen Planungen nicht.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Es soll eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Dabei ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit geneigtem Dach oder als zurückversetztes Terrassengeschoss möglich. Die festgesetzten Wandhöhen nehmen Bezug auf die Trauf- und Firsthöhen der umliegenden Gebäude.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,5 festgesetzt.

### **Wandhöhe (WH)**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,75 m. Die Bezugshöhe ist die Geländehöhe von 506,00 üNN. Dies entspricht der mittleren Höhe, zuzüglich 0,25 m, der anliegenden Straße. Dadurch soll die Höhenlage des Erdgeschosses in etwa auf 0,25 m über Straßenniveau eingegrenzt werden.

### **Wandhöhe (WH (II))**

Ein zurückversetztes Terrassengeschoss darf eine max. Höhe von 11,25 m über 506,00 üNN aufweisen, sofern der Versatz zum darunter liegenden Geschoss mindestens 2,0 m beträgt. Damit wird die Kubatur der Baukörper in Anlehnung an die umliegenden Gebäude begrenzt.

### **Firsthöhe (FH)**

Die Firsthöhe darf eine max. Höhe von 12,50 m über 506,00 üNN aufweisen. Damit sind neben flachen Dächern auch geneigte Dachflächen mit ortsüblichen Neigungen möglich.

### **Stellplatzschlüssel**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

### **Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage**

Abgrabungen und Aufschüttungen (nach § 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) sind bei Zufahrten, Stellplätzen, Betriebshöfen und Lagerplätzen zulässig. Dadurch können bei befahrbaren Flächen die funktionalen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung berücksichtigt werden. Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind, müssen durch Böschungen an das angrenzende, bestehende Gelände anzugleichen. Stützwände oder ~~dgl.~~ sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, um insbesondere bei überdachten Lagerflächen die Höhenentwicklung zu minimieren.

### **Dächer**

Gemäß Art. 81 (1) BayBO sind Flachdächer und geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Dachaufbauten sind ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik), Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig.

## **4. Umwelt- und Naturschutz**

### **4.1 Bestehende Situation**

Nach dem Abbruch der Hofstellen und Beseitigen der landwirtschaftlichen Einrichtungen, wie Güllegruben, etc. wurde das Grundstück geringfügig aufgeschüttet und besteht derzeit überwiegend aus Wiesenfläche sowie Kiesbrache, die als Fahrzeugabstellplatz genutzt wird. Ein erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand ist nicht vorhanden.



#### 4.2 Auswirkungen

Der nachfolgenden Außenanlagenplanung wird ausreichend Spielraum geben, um eine gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Durch quantitative Festsetzung von standortgerechten Bäumen und der Festsetzung 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen, wird die grünordnerische Qualität im Plangebiet insgesamt jedoch gewahrt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des vorhandenen Grünbestandes untergeordnet.

#### 4.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Da auf allen Ebenen und Sektoren ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien anzustreben ist (LEP 3.1.3 (G)), ebenso die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie (LEP B V 3.6 (G)) sowie umweltfreundlichen Formen der Energieversorgung möglichst der Vorrang eingeräumt werden soll (RP 14 B IV Z 2.10.2) wird ausdrücklich auf EEWärmeG sowie EnEV hingewiesen.

### 5. Realisierung – Auswirkung der Planung

#### 5.1 Auswirkungen

Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen sind aufgrund der geringen Größe des Planungsumgriffs und der möglichen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

#### 5.2 Sicherung der Planung, Kosten der Maßnahme

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes übernimmt die Gemeinde Egenhofen bzw. der Grundstückseigentümer der überplanten Flurstücke.

### 6. Denkmalpflege

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Altortes Egenhofen. Der Abbruch und das Beseitigen der landwirtschaftlichen teilunterkellerten Gebäude und Einrichtungen stellte einen erheblichen Eingriff in den Boden dar. Mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern ist daher mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen.

Gemeinde Egenhofen

Egenhofen, den 11. NOV. 2010

Josef Nefele  
1. Bürgermeister

Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 08.11.2010

Andreas Stammberger  
werkraum architekten

