

**VERBINDLICHER BAULEITPLAN
FELDSTRASSE – ANGERSTRASSE
4. ÄNDERUNG FÜR TEILFLÄCHEN
FLUR-NR. 431/2 UND 431/9**

GEMEINDE LANDSBERIED

Städtebauliche und Ortsplanung
Landschafts- und Freiflächenplanung
Dipl. Ing. Univ. Manfred Machalitzky
Am Kugelbaum 19, 93152 Nittendorf

4. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Landsberied für das Gebiet Feldstrasse – Angerstrasse, Flur-Nr. 431/2 u. Teilfläche 431/9

Die Gemeinde Landsberied erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches –BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414- BauGB zuletzt geändert durch Art. 1 vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 796), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 81 BayBO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) diese 4. Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG

1. Änderungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Feld-Angerstrasse“ beinhaltet:

a) Hauptgebäude

Auf Teilflächen der Fl.Nr. 431/2 und 431/9 wird mit insgesamt ca. 310 m² ein zusätzliches Wohngebäude aus 2 Vollgeschossen innerhalb der dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Dabei gelten die nach der 3. Bebauungsplanänderung vom 06.04.2006 unter Ziffer 1 festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ = 0,2 ohne Anrechnung der Flächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

- Abstandsfläche Hauptgebäude:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind eingehalten.

Sonderfall: Der Abstand zur Straßenflächengrenze der Bruckerstraße beträgt statt 3,0 m nur 2,0 m, sodass eine Teilabstandsfläche von 1,0 m Tiefe in den öffentlichen Straßenraum fällt.

b) Nebengebäude:

Bezüglich der Nebengebäude gelten die nach Ziff. 2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Dachformen für den geplanten Carport auf Fl.Nr. 431/9.

Im Bestandsbereich wird der bestehende Bauraum unverändert eingehalten (Carport auf Fl.Nr. 431/2).

Ausnahme: Der im baulichen Zusammenhang mit dem Anwesen auf Fl.Nr. 431/2 bereits bestehende Carport mit SD lt. Ursprungsbebauungsplan vom 13.06.1990 bleibt als Bestand unverändert.

c) **Verändert werden lt. gültigem Bebauungsplan beim Hauptgebäude**

- Ziffer 6.3: Maßverhältnis L : B = 1 : 1 (quadratischer Grundriß)
statt mindestens 4 : 3
- Ziffer 6.1: Pultdach DN 10° - 15° (ca. 12°) statt Satteldach 32-36°
- Ziffer 6.2:

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feldstraße – Angerstraße“ bleiben unberührt und somit inhaltlich aufrechterhalten.

2. **Begründung**

2.1 Vereinfachtes Verfahren

Beabsichtigt ist, die 4. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen des § 13 BauBG i.V.m. § 3 Abs. 2 als vereinfachtes Verfahren aus folgenden Gründen durchzuführen:

- Keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs der näheren Umgebung. Auf den GFZ-Vergleich unter Ziff. 2.2 wird verwiesen.
- Keine Veränderung der Grundzüge der Planung: Beibehaltung als allgemeines Wohngebiet und der Anzahl der Vollgeschosse. Auf die städtebauliche Einordnung nach Ziff. 2.3 wird verwiesen.

2.2 Einfügung in den vorhandenen Bebauungsplan

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen für ein zusätzliches Wohngebäude auf den Teilflächen Fl.Nr. 431/2 und 431/9 bildet mit dem Neubau auf der gegenüberliegenden Fl.Nr. 192/9 ein gestalterisch einheitliche Baugruppe beidseits der Bruckerstraße.

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die GFZ der verschiedenen Nachbargrundstücke innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans; schwerpunktmäßig an der Bruckerstraße:

Fl.Nr. 431/2 – Änderungsgrundstück

Altanwesen Bruckerstraße: Grundfläche ohne Carportbestand mit Zufahrt

Grundfläche neu: ca. 790 m²

BGF neu: 220 m²

GFZ : 0,28)

Zulässig lt. Bebauungsplan Ziff. 3.3: 0,35 GFZ bei 2 Vollgeschossen

Fl.Nr. 431/8 und 431/7

Doppelhausbebauung an Feldstraße im Bebauungsplan enthalten:

Grundflächen: 272 m² + 247 m² = 489 m²

BGF lt. Bebauungsplan: 300 m²

GFZ: 0,61

Fl.Nr. 192/9

Neubau der Familien Pettinger/Schöbl in der Bruckerstraße Westseite außerhalb des Bebauungsplanes:

Grundflächen:	ca. 629 m ²
Geschoßfläche	ca. 210 m ²
GFZ:	0,33

Fl.Nr. 192/2 Haus Bruckerstraße 7

Grundfläche:	245 m ²
Geschoßfläche:	ca. 110 m ²
GFZ:	0,45

Da aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Landschaftsverbrauchs, somit zur Schonung der unbebauten Fluren und Freiflächen die Grundstücke kleiner und somit die Bebauung insgesamt etwas dichter werden soll, hat die Gemeinde Landsberied im Bebauungsplan „Ortseinfahrt Nord“, der später als der Bebauungsplan Feldstraße/Angerstraße von 1989 aufgestellt wurde, und ihm benachbart ist, bereits eine GFZ von 0,45 als zulässig festgesetzt. Diese 0,45 wurde von den beiden durch die Änderung betroffenen Grundstücken bei weitem nicht erreicht. Sie findet sich jedoch sehr wohl im alten Gebäudebestand an der Bruckerstraße wieder (Fl.Nr. 192/2 und andere)

Außerdem wird auch die Satzung der Gemeinde Landsberied vom 27.7.2006 für die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden, die eine Nachbargrenzbebauung von 9,0 m Länge erlaubt, eingehalten.

2.3 Städtebauliche Einordnung

Der heterogene Baubestand längs der Bruckerstraße, der sich auch langfristig nicht völlig vereinheitlichen lässt, ist gekennzeichnet durch drei verschiedene Haustypen:

- a) weitgehend unveränderte „historische“ Haustypen aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg mit steiler Dachneigung bis ca. 45° als E + D-Typ
Beispiele: Altanwesen Fl.Nr. 431/2, Fl.Nr. 192/2, Fl.Nr. 193
- b) Anwesen mit Baudatum nach dem 2. Weltkrieg als typische E + 1-Wohnhäuser mit mittlerer Dachneigung von ca. 30° und 2 Vollgeschossen
Beispiele: Fl. Nr. 431, Fl.Nr. 192/3, Fl.Nr. 192/7, Fl.Nr. 193
- c) moderne Neubauten im Zeitstil des 21. Jahrhunderts
Beispiel: derzeit auf Fl.Nr. 192/9 im Bau, zukünftig auch auf Fl.Nr. 192 wahrscheinlich.

Leider umfasst der Bebauungsplan „Anger-Feldstraße“ lediglich einen untergeordneten Teil der Bebauung östlich der Bruckerstraße, sodass er für das dortige städtebauliche Leitbild nicht aussagekräftig und somit ortsgestalterisch nicht verbindlich sein kann. Die beiliegende Farbskizze

„Dachlandschaft, Geschoßzahl“ gibt einen Überblick über den städtebaulichen Zusammenhang an der Bruckerstraße in Landsberied.

So wird der vorliegende geplante Neubau mit seiner DN von 10 – 15° und seiner Zweigeschossigkeit ohne Dachraum eine sinnvolle Ergänzung des derzeit im Bau befindlichen Wohngebäudes gleicher Charakteristik auf Fl.Nr. 192/9 bilden und mit diesem eine einheitliche Baugruppe beidseits der Bruckerstraße darstellen.

Mit dieser gleichen Formensprache wird sich der geplante Neubau städtebaulich und baugestalterisch in die vorhandene und später noch zu ergänzende Bausubstanz einreihen, zumal er sich auf nahezu gleicher Höhe wie der Neubau der Fl.Nr. 192/9 befindet.

Betrachtet man die Baufigur an der Ostseite der Bruckerstraße auf Fl.Nr. 431 und 431/2, ergibt sich ebenfalls eine städtebauliche Charakteristik: Es wechselt nämlich ein straßennaher Hauptbaukörper mit einem straßenfernen Nebenkörper ab, wie sie in der Anlage Blatt A farblich aufgezeigt ist.

2.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die beiden im Ausgangsbebauungsplan von 1989 an der Bruckerstraße auf Fl.Nr. 431/2 dargestellten Nadelbäume existieren in dieser Form seit zehn Jahren nicht mehr.

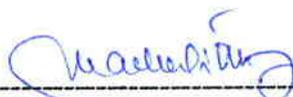
Eine Fichte musste wegen Gipfeldürre und Borkenkäferbefall gänzlich entfernt werden, die andere Fichte aus den gleichen Gründen vom Gipfel aus soweit eingekürzt werden, dass sie heute lediglich noch als Torso existiert.

Die nördlich anschließende Thujenhecke längs der Bruckerstraße wird auch durch die geplante überbaubare Fläche nicht tangiert.

Der auf der jetzigen Fl.Nr. 431/9 an der Nordrundung eingetragene Laubbaum hat dort nie existiert, die anderen beiden großen Laubbäume auf dieser Fl.Nr. nördlich des geplanten O-W-gerichteten Baukörpers bleiben uneingeschränkt erhalten.

Nittendorf, den 03.11.2009
20.01.2010
20.05.2010

Landsberied, den 19. Juli 2010



Manfred Machalitzky Dipl.-Ing.
Am Kugelbaum 19, 93152 Nittendorf



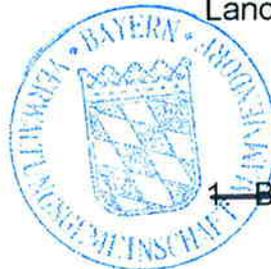
~~4. Bürgermeister~~
~~Korbinian Hillermeier~~

i. V. Märkl Hans
2. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 15. Dez. 2009 die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 16. März 2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Landsberied, den 22. Juli 2010



~~1. Bürgermeister K. Hillmeier~~
i.V. Märkl Hans
2. Bürgermeister

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. März 2010 bis 26. April 2010 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeinde Landsberied öffentlich ausgelegt.

Landsberied, den 22. Juli 2010



~~1. Bürgermeister K. Hillmeier~~
i.V. Märkl Hans
2. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. Juni 2010 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberied, den 22. Juli 2010



~~1. Bürgermeister K. Hillmeier~~
i.V. Märkl Hans
2. Bürgermeister

4. Der Beschluss der Gemeinde Landsberied über die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist am 20. Juli 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan 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 § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit! Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Landsberied, den 22. Juli 2010



~~1. Bürgermeister K. Hillmeier~~
i.V. Märkl Hans
2. Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Landsberied für das Gebiet Feldstrasse – Angerstrasse, Flur-Nr. 431/2 – Teilfläche 431/9

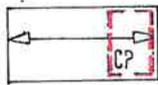
Blatt 2



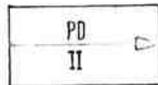
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung



Baugrenze



Firstrichtung Bestand-Carport mit Satteldach



Pulldach DN lt. Regelbeispiel mit Richtung Pultfirst
Zahl der Vollgeschosse



Fläche für Nebenanlagen
Carport/Flachdach begrünt



Einfahrt, Zufahrt

Landsberied, den 19. Juli 2010

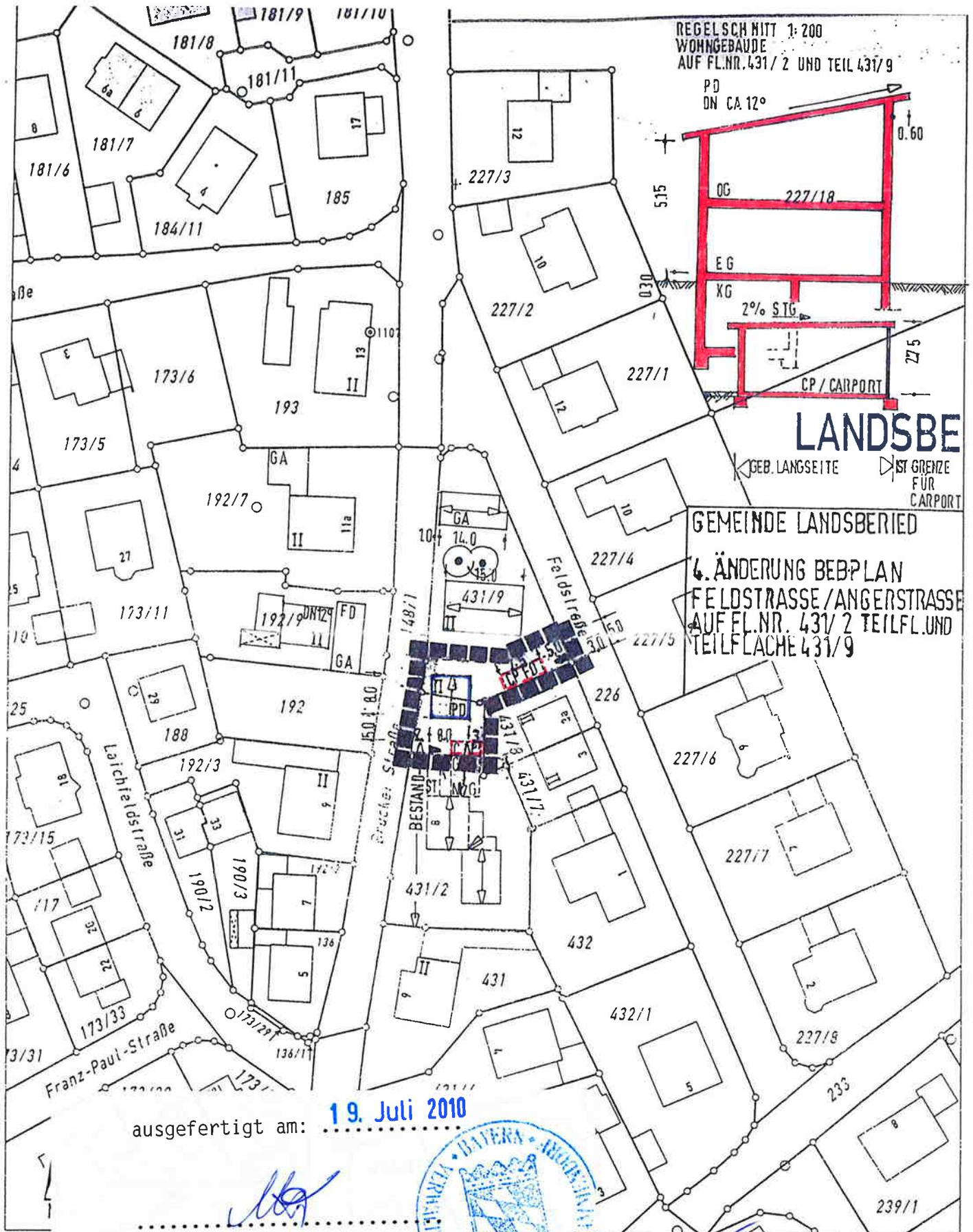



Erster Bürgermeister K. Hillmeier

i. V. Märkl Hans, 2. Bürgermeister

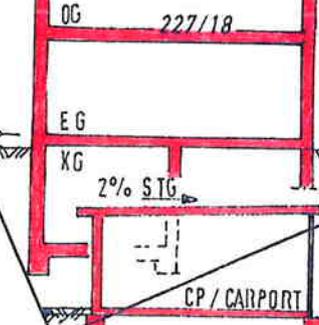
Planbearbeitung:

Dipl. Ing. Univ. Manfred Machalitzky
Am Kugelbaum 19, 93152 Nittendorf
20.05.2010



REGELSCHMITT 1:200
 WOHNGEBÄUDE
 AUF FL.NR. 431/2 UND TEIL 431/9

PD
 DN CA. 12°



LANDSBERIED

← GEB. LANGSEITE ▷ ST. GRENZE FÜR CARPORT

GEMEINDE LANDSBERIED

4. ÄNDERUNG BEB-PLAN
 FELDSTRASSE/ANGERSTRASSE
 AUF FL.NR. 431/2 TEILFL. UND
 TEILFLACHE 431/9

ausgefertigt am: **19. Juli 2010**

[Signature]
 Au ~~Korbinian Hillmeier~~
 Gen ~~Erster Bürgermeister~~
 i.V. *Märkte Hans 2. Bürgern.*

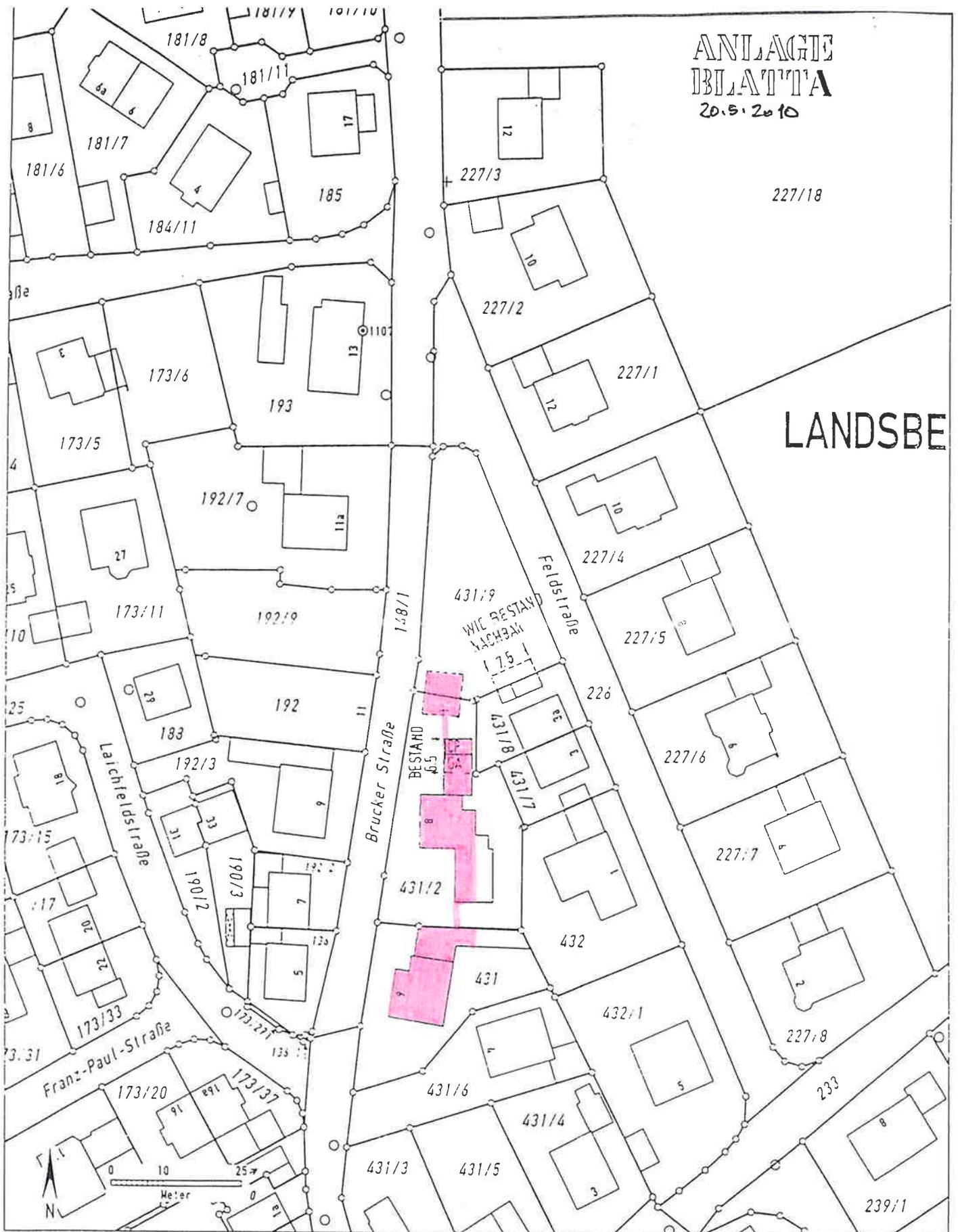


BLATT 1

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

227/18

LANDSBERIED



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Landsberied

Vermessungsamt Dachau, 29.09.2009

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



A handwritten signature or stamp, possibly a date '2010', is written over the bottom right portion of the text area.

