



Planbezeichnung: 5. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Feldstraße / Angerstraße“

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 30.10.2019
Geändert am: 25.11.2020
Satzungsfassung: 28.04.2021
(redaktionell geändert am)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke
- D Planzeichnung (M 1:1000)
- E Übersicht Gesamt-BPL, F. vom 13.06.1990 (M 1:5000)
- F Begründung

Die Gemeinde

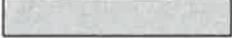
LANDSBERIED

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bebauungsplanänderung als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Feldstraße / Angerstraße“ i.d.F. vom 13.06.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 11.06.1990) sowie die rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderungen des Bebauungsplans.
Alle übrigen, nicht geänderten, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie der rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderung bleiben durch die 5. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.
- c) Die erhöhten Werte zum Maß der baulichen Nutzung [A.3. a, b (II+D), c] sowie die geänderten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (A.5. a bis c) gelten auch für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Feldstraße / Angerstraße“ (siehe Seite 6, E.Übersicht - grauer Geltungsbereich).
Festsetzung A.3.b (I+D) bleibt unverändert nur im roten Geltungsbereich zulässig.
- d) Die durchlaufenden Bauräume gelten für den Geltungsbereich östlich der Brucker- und östlich der Feld- bzw. Angerstraße des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Feldstraße / Angerstraße“ sowie den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung (siehe Seite 6, E.Übersicht - roter Geltungsbereich).

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ I)
Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ II von 0,70 zulässig.
- b) I+D Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(Dachgeschoss auch als Vollgeschoss zulässig - Übersicht roter Geltungsbereich)
- II+D höchstzulässig zwei Vollgeschosse
(Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
- c) WH 6,80 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 6,80 m
Als Wandhöhe gilt das Maß an der Traufseite von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis zum oberen Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut (abweichend von der Definition in Art. 6 Abs. 4 BayBO).
OKFFB EG darf max. 0,50 m über der Mitte der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hauseingangs liegen (Sockelhöhe).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- a)  nur Einzelhäuser zulässig
- b)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) SD/PD Als Dachformen sind bei Wohngebäuden Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 48° (I+D-Bebauung) bzw. von 23° bis 40° (II+D-Bebauung) zulässig.

Anbauten wie Wintergärten, Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen bleiben hiervon unberührt.

- b) Die Summe der Dachaufbauten (wie Zwerchhäuser, Schleppgauben, Balkonüberdachungen) darf je Dachfläche maximal 1/3 der Dachlänge betragen.
- c) Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.
- d) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum) sowie von mind. 3 m zur Ortsrandeingrünung aufweisen.

Garagenzufahrten, Stellplätze mit deren Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.a.) zu errichten.

7. Grünordnung

- a) Die Grünordnung und die Schutzmaßnahmen hinsichtlich erhaltenswertem Baumbestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Feldstraße / Angerstraße“ i.d.F. vom 13.06.1990 sind auch für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.
- b)  zu erhaltender Laubbaumbestand
Kronentraufen sind zum Schutz des Wurzelbereichs von Unterbauungen und Nebenanlagen freizuhalten
- c)  Private Grünfläche / Ortsrandeingrünung

8. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

9. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

10. Vermaßung



Maßangabe in Metern; z.B. 5,00

B. HINWEISE

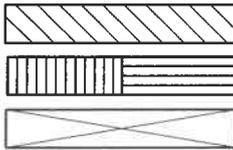
1. Grundstücke

227/7



Flurstücksnummer; z.B. 227/7
bestehende Flurstücksgrenzen

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Carport / offene Überdachung

3. Verkehrsflächen

Die Errichtung von ausreichend, überdachten und barrierefrei erreichbaren Fahrradabstellanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist einzuplanen.

4. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Landsberied im Trennsystem.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.
- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

5. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

6. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Zu den ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen gehören auch der Viehtrieb, die Weidehaltung von Tieren und der Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Landsberied, den 08. Juni 2021

Utting, den 07.05.2021


Andrea Schweitzer
(Erste Bürgermeisterin)




Silke Drexler - Büro stadundland
(Planfertigerin)



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße / Angerstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 17.02.2021 mit 19.03.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 25.11.2020 unterrichten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2021 mit 19.03.2021 beteiligt.
3. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2021 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



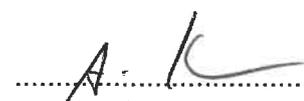
Landsberied, den **11. Juni 2021**


Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

4. Die 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am **10. Juni 2021** ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **10. Juni 2021** auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburgstr. 12 sowie in der Gemeindekanzlei Landsberied, Schlossbergstr. 4 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Landsberied, den **11. Juni 2021**


Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE LANDSBERIED VGem Mammendorf



5. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Gründungsplan
„Feldstraße / Angerstraße“

D. Planzeichnung zur Satzung
Fassung vom: 30.10.2019
Geändert am: 25.11.2020
Satzungsfassung vom: 28.04.2021

Planfertiger:

stadtundland

Stadtplanung / Ortsentwicklung
Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Ulting a. A.
Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Ausgefertigt:
Landsberied, den 08. Juni 2021



Andréa Schweizer
1. Bürgermeisterin



M 1 : 1 000



WA	SD/PD
I+D	40°-48°
II+D	23°-40°
-	-

WA	SD/PD
I+D	40°-48°
II+D	23°-40°
-	-

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE LANDSBERIED
/ VGem Mammendorf

F. BEGRÜNDUNG zur

**5. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan „Feldstraße / Angerstraße“****1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich am Ostrand der Gemeinde Landsberied, im Landkreis Fürstentfeldbruck. Östlich an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich, westlich und südlich schließen sich Wohnbauflächen an.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 11.920 m² und ist überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs schafft ein Bewuchs aus Büschen und Bäumen eine gute Eingrünung des Planungsgebietes.

Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten. Das Grundwasser liegt ca. 15,0 m bis 20,0 m unter dem Gelände. Gebäude sind gegebenenfalls gegen Schichtwasser zu schützen. Nachdem die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht vollständig möglich ist, kann der Überlauf aus den Versickerungsanlagen in den Trennwasserkanal eingeleitet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Feldstraße / Angerstraße“ i.d.Fassung vom 13.06.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 11.06.1990) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er wurde in der Vergangenheit vierfach geändert.

Im Rahmen der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 22.04.1996) wurde die überbaubare Fläche auf Fl.Nr. 227/3, Gemarkung Landsberied, um 5 m nach Osten verschoben und die östliche Ortsrandeingrünung an die bestehende östliche Grundstücksgrenze angepasst.

Im Rahmen der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 18.12.2003) wurden die Baugrenzen auf Fl.Nr. 431/9, Gemarkung Landsberied, nach Norden sowie Westen verschoben und die Lage der herzustellenden Stellplätze nach Süden an die Grundstücksgrenze verlegt.

Mit der 3. Änderung (rechtsverbindlich am 05.04.2006) werden im gesamten Bebauungsplan „Feldstraße / Angerstraße“ die max. zulässigen Geschossflächen aufgehoben und Grundflächenzahlen neu festgesetzt (GRZ I 0,2 / GRZ II 0,7). Ferner wird die festgesetzte Firstrichtung ersatzlos gestrichen und Nebengebäude sowie Garagen dürfen auch mit flachgeneigten (DN 0° bis 10°), extensiv begrünten Dächern errichtet werden. Auf Antrag eines Bauwerbers wird die überbaubare Fläche auf Fl.Nr. 239/3, Gemarkung Landsberied, neu festgesetzt.

Im Rahmen der 4. Änderung (rechtsverbindlich seit 20.07.2010) wird ein Bauraum auf Fl.Nr. 431/10, Gemarkung Landsberied, für ein zusätzliches Wohngebäude mit quadratischem Grundriss eingefügt. Zusätzlich wird für dies Hauptgebäude ein Pultdach mit 12° Dachneigung ermöglicht, statt ein Satteldach mit 32° bis 36°.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 30.10.2019 die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße / Angerstraße“, wodurch eine zusätzliche Wohneinheit mittels Aufstockung auf dem Grundstück der ortsansässigen Familie geschaffen werden soll. In der öffentlichen Sitzung am 25.11.2020 beschloss der Gemeinderat weitere Änderungen, um einen Anbau an ein bestehendes Wohnhaus im Geltungsbereich zu ermöglichen.

Der seit 23.07.1990 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied i.d.F. vom 19.03.1990 wurde von der Regierung von Oberbayern mit letzlichem Bescheid vom 19.03.1990 (Az. 420-4621 FFB 14-1) genehmigt. Inzwischen wurde er 9-fach geändert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße / Angerstraße“ ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße / Angerstraße“ ist es, die Nachverdichtung des Planungsgebietes zu ermöglichen und einen größeren Spielraum hinsichtlich der Situierung von baulichen Anlagen zu schaffen. Hierfür wird das Maß der baulichen Nutzung für weite Teile des Geltungsbereichs maßvoll angehoben und die östlichen überbaubaren Einzelflächen werden als „durchlaufende Bauräume“ festgesetzt. Das erhöhte Maß der Nutzung folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung bestehender Baugebiete. Die Gemeinde Landsberied kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnknappheit im Großraum München leisten.

Ein ortsansässiger Grundstückseigentümer beantragte zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit, die bestehende Baugrenze nach Süden und Osten geringfügig zu erweitern und das Maß der Nutzung anzuheben (2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,80 m sowie einer GRZ I von 0,25).

Ein weiterer ortsansässiger Grundstückseigentümer beantragte zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus als zusätzliche Dachform bei Hauptgebäuden Pultdächer, neben den zulässigen Satteldächern sowie die Anhebung der zulässigen Dachneigung von 39° auf 40°.

Im Sinne der Gleichbehandlung, aber auch, um eine Nachverdichtung im gesamten Baugebiet zu ermöglichen, sollen die erhöhten Nutzungsmaße und geänderten Gestaltungsfestsetzungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2019 bzw. 25.11.2020 auch für den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Feldstraße / Angerstraße“ gelten. Zum Schutz der bestehenden Eingrünung werden Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt unverändert, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Als Maß der Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,20 auf 0,25 erhöht. Die zulässige Überschreitung der GRZ I durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (GRZ II) wird, entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans, auf 0,70 begrenzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird neben I+D (im roten Geltungsbereich) auf II+D mit einer max. Wandhöhe von 6,80 m erweitert, wobei das Dachgeschoss dann kein Vollgeschoss werden darf. Statt der beantragten Bauraumerweiterung auf Fl.Nr. 227/7, Gemarkung Landsberied, werden durchlaufende Bauräume östlich der Brucker-, Feld- und Angerstraße festgesetzt.

Nachdem östlich der Fl.Nrn. 227/1 bis /3, Gemarkung Landsberied, Wohnbauflächen durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Landsberied - Ost“ geschaffen wurden, kann die bisher im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte östliche Ortsrandeingrünung entfallen. Im weiteren südlichen Verlauf wird die bestehende Ortsrandeingrünung maßlich festgesetzt, zum Schutz des östlich angrenzenden Landschaftsraumes. Die festgesetzten Baumpflanzungen (u.a. je nicht überbaute 100 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung) müssen, wie im Ur-Plan auf dem Baugrundstück erfolgen, somit ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Damit ist kein Ausgleich erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen / Hinweise zur baulichen Gestaltung, zur Energieversorgung, zum Klimaschutz, sowie zur Wasserver- und Entsorgung.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Landsberied. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Landsberied.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck (Abfallwirtschaftsbetrieb).

6. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Landsberied, den 08. Juni 2021


.....
Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

