

1. Änderung Bebauungsplan „Westlich der Bahnhofstraße“

GEMEINDE LANDSBERIED

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstentfeldbruck



Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Westlich der Bahnhofstraße**“ als Satzung.

Inhalt

- A Planzeichnung M 1:1000
- B Änderungen
- C Verfahrensvermerke
- D Begründung

Gemeinde Landsberied **27. Juni 2017**

Unterschrift:

Andrea Schweitzer Erste Bürgermeisterin

SCHLOSSBERGSTRASSE 4_82290 LANDSBERIED_T 08141.2907.73_F 08141.2907.74_E gemeinde@landsberied.de

Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:

architekten gerum + haake

AUGSBURGER STRASSE 16_82110 GERMERING_T 089.4111860.0_F 089.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de

1. Änderung 15.02.2017



Gemeinde Landsberied:
27. Juni 2017

Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin



Planfertiger:

Gerum

architekten gerum+haake



Bebauungsplan M.1:500
"Westlich der Bahnhofstraße"

1. Änderung 15.02.2017

A PLANZEICHNUNG

B FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich

- 1.1 Der zeichnerische Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes „Westlich der Bahnhofstraße“ umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 154 / 2.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
- 1.2 Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes „Westlich der Bahnhofstraße“ gelten für den gesamten B-Plan „Westlich der Bahnhofstraße“. Im übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.

2.0 Änderungen auf Fl.Nr. 154/2 (Allgemeines Wohngebiet)

- 2.1 Vergrößerung des Bauraumes zur Errichtung von zwei Wohnhäusern
 Baugrenzen  aufzuhebende Baugrenzen.
- 2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- 2.3 **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- 2.4 **I** Ein Vollgeschoss maximal zulässig.

3.0 Änderungen beim rechtskräftigen Bebauungsplan

- 3.1 **GRZ-I 0,25** Grundflächenzahl-I ohne Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (neu ist nur die Bezeichnung GRZ-I).
- 3.2 **GRZ-II 0,50** Grundflächenzahl-II mit Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 3.3 **GFZ 0,45** Geschoßflächenzahl ohne Anrechnung der Flächen von Nichtvollgeschossen.
- 3.4 Bei den Hauptgebäuden (Wohngebäuden) ist eine Dachneigung von 22° bis max. 30° zulässig.
- 3.5 Bei den erdgeschossigen Gebäuden **I** ist eine Kniestockhöhe von max. 1,10 m zulässig; gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Dachanfallspunkt.
- 3.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.7 Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der BayBO sind einzuhalten.
- 3.8 Einfriedungen sind als offene Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
- 3.9 Bei erdgeschossigen Anbauten und Vorsprüngen sind auch andere Dachformen als die festgesetzten Satteldächer zulässig.

4.0 Hinweise

4.1 Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist das Gutachten des Ingenieurbüros Blasy + Mader vom 02.08.2016 samt Prüfberichte A und B jeweils vom 25.07.2016 als Grundlage heranzuziehen.

4.2  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,2-Meter-Schritten; z.B. 558.8 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

4.3  Vorhandene Bebauung.

4.4  Abzubrechende Bebauung.

C VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Gemeinderat Landsberied hat in seiner Sitzung am 11.05.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.09.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 29.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.09.2016 bis 31.10.2016 in der Gemeindekanzlei Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.
- 1.3 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB vom 31.03.2017 bis 02.05.2017 in der Gemeindekanzlei Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit konnten nochmals Stellungnahmen abgegeben werden.
- 1.4 Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.05.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Landsberied, den 30. Juni 2017


.....
Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

2. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Landsberied über die Bebauungsplanänderung ist am 29.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Bebauungsplanänderung 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 des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt in der Gemeindekanzlei Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Landsberied, den 30. Juni 2017


.....
Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

D BEGRÜNDUNG

1.0 Änderungen auf Fl.Nr. 154/2 (Allgemeines Wohngebiet)

Auf Antrag des Grundeigners, dessen Baugrundstück mit ca. 1.200 m² eines der größten im gesamten B-Plan-Gebiet ist, hat der Gemeinderat die Zulässigkeit von zwei Baukörpern und einer Tiefgarage beschlossen. Dafür mussten die Baugrenzen neu definiert, die Nutzungszahlen angepasst und die Gebäudehöhen zum Teil neu festgesetzt werden. Nach Einwendungen vieler Bürger (Nachbarn) änderte der Grundeigner seinen Antrag auf B-Planänderung ab und verzichtete auf die Tiefgarage und die Erhöhung der GRZ.

- 1.1 Die Höhe des nördlichen zweigeschossigen Baukörpers (geplantes Dreifamilienwohnhaus) entspricht bis auf die Firsthöhe dem rechtskräftigen B-Plan (Sockel- und Kniestockhöhe unverändert). Durch die Anhebung der Dachneigung auf max. 30 Grad erhöht sich der First um max. 1,0 m und verschlechtert somit die Verschattung des nördlichen Nachbargrundstückes nicht.

Beim südlichen Baukörper (EFH mit Einliegerwohnung) wird wie bereits auf den Grundstücken mit den Flurnummern 125, 159/2, 160, 159, 155 und 154/1 nur ein Vollgeschoss zugelassen. Der Kniestock für die eingeschossigen Baukörper wird auf 1,10 m erhöht dafür aber die Dachneigung auf max. 30 Grad reduziert, so dass die Firsthöhe gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen (Kniestock max. 50 cm und Dachneigung max. 45 Grad) deutlich zurückbleibt.

- 1.2 Geänderte Nutzungszahlen siehe Punkt 2.1.

- 1.3 Um das im ersten Absatz genannte BV verwirklichen zu können, wurden die Baugrenzen im südlichen Bereich bis auf einen Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze (Straße) erweitert, wobei der Abstand der Baugrenzen an der Ost- und Westseite unverändert blieb.

Ferner wurde festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der BayBO einzuhalten sind. Somit ergibt sich unter Umständen ein größerer Abstand zu Nachbargrenze als die Baugrenze / der Bauraum es zulassen würde.

- 1.4 Die beim ersten Entwurf zusätzlich festgesetzten Flächen für die Tiefgarage wurden wieder entnommen. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen siehe Punkt 2.3.

Wegen der Hanglage und der durch den Bau der Garagen, Carports und Nebenanlagen zusätzlich erforderlichen Flächenversiegelung wurde die Versickerungsfähigkeit und die technische Machbarkeit durch das Ingenieurbüro Blasy + Mader untersucht. Das Gutachten vom 02.06.2016 samt den Prüfberichten A und B jeweils vom 25.07.2016 sagt aus, dass beides möglich ist. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten bei der Herstellung der Versickerungsanlage als Grundlage heranzuziehen ist.

2.0 Änderungen beim rechtskräftigen Bebauungsplan

2.1 Wie in Punkt 1.0 schon erwähnt, mussten auch die Nutzungszahlen angepasst werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde generell als GRZ-I und GRZ-II neu festgesetzt, wobei einmal die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen anzurechnen (= GRZ-II) und einmal nicht anzurechnen (= GRZ-I) sind. Bei einer dichteren Bebauung und dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde ist die Festsetzung einer GRZ-II unerlässlich.
Die Maß der GRZ-I konnte unverändert bei 0,25 bleiben.

Bei der Geschößflächenzahl (GFZ) wurde festgesetzt, dass die Flächen von Nichtvollgeschossen generell nicht mitzurechnen sind.

Die Erhöhung der GFZ auf 0,45 entspricht einer Steigerung von 12,5 Prozent.

Die Erhöhung der vorab genannten Nutzungszahlen ist zu vertreten, da es den Grundsätzen zum sparsamen Umgang von Grund und Boden und der Nachverdichtung im Innenraum vor Ausweisung zusätzlicher Bauflächen entspricht. Ferner sind die erhöhten Nutzungszahlen mit bereits vorhandenen Festsetzungen in Teilen des Gemeindegebietes (auch am Ortsrand) zu vergleichen.
Im Übrigen wurden im B-Planbereich bereits Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse und den Baugrenzen erteilt.

2.2 Geänderte Dachneigung bei Hauptgebäuden (22 bis 30 Grad) und ergänzte Kniestockhöhe bei eingeschossigen Gebäuden (1,10 m) siehe Punkt 1.1.

2.3 Wie im gesamten Gemeindegebiet, soll auch hier gelten, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

2.4 Festsetzung der Abstandsflächen nach BayBO siehe Punkt 1.3.

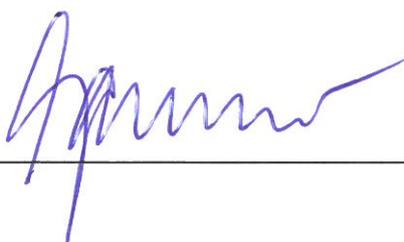
2.5 Um auch eine zeitgemässere Einfriedung zu ermöglichen, werden offene Zäune aus Holz und Metall zugelassen, wobei die Höhe von max. 1,0 m unverändert bleibt.
Laut rechtskräftigem B-Plan dürfen nur Zäune aus Holz (u.a. „Jägerzaun“) errichtet werden.

2.6 Um z.B. auch pultdachförmige Eingangsüberdachungen verwirklichen zu können, wird die festgesetzte Dachform „Satteldach“ dahingehend ergänzt, dass für erdgeschossige Anbauten und Vorsprünge auch andere Dachformen zulässig sind.

Begründung zum Bebauungsplan

1. Änderung, 15.02.2017

Planfertiger Bebauungsplan Unterschrift:



architekten gerum + haake

AUGSBURGER STR. 16_82110 GERMERING_T 089.4111860.0_F 089.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de