

Gemeinde **Walpertskirchen**
 VG Hörkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan Neufahrn-West
 1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-15 Bearb.: Be/Ber

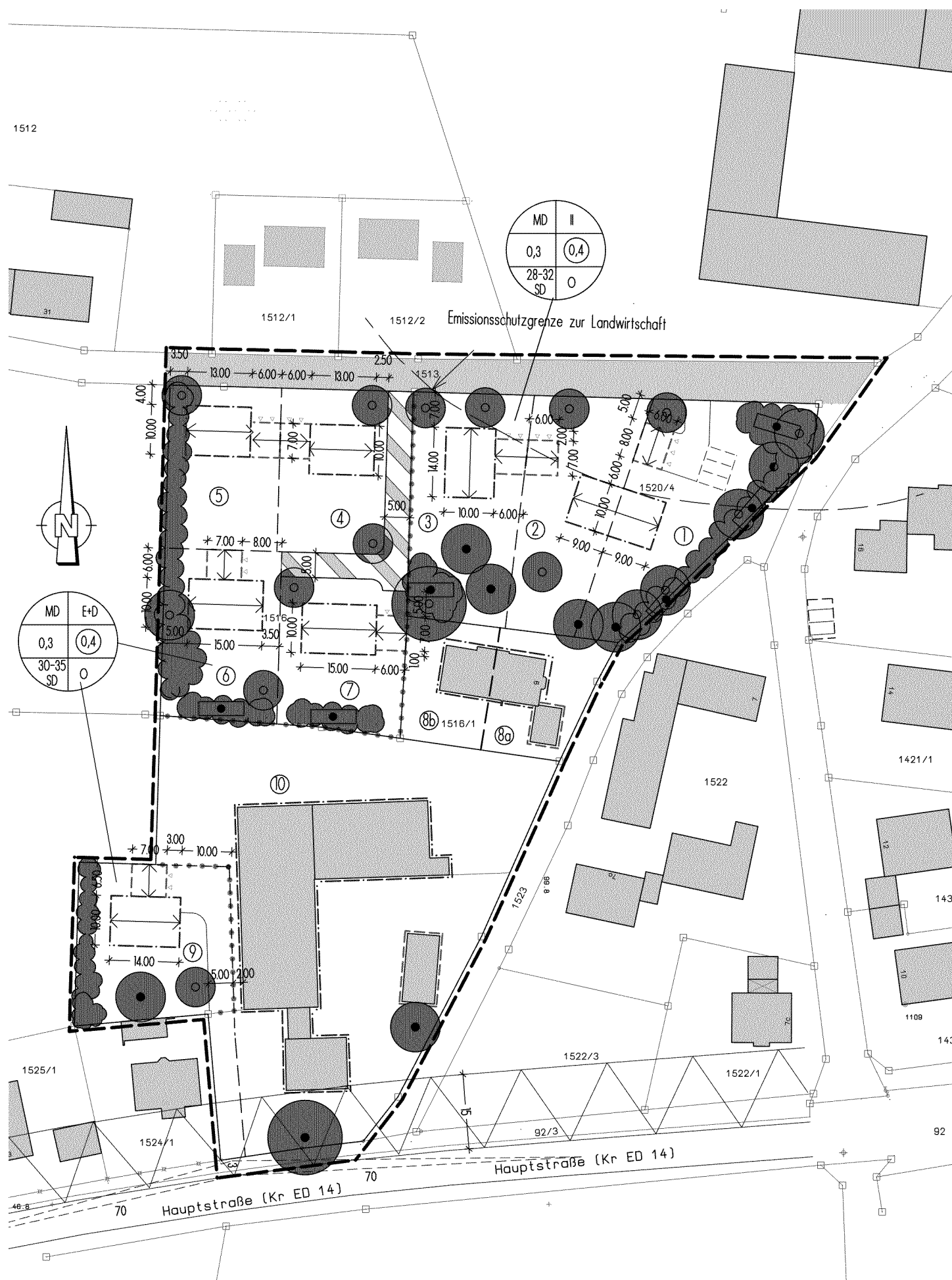
Plandatum Vorentwurf
 21.06.2007

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch – BauGB– Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als

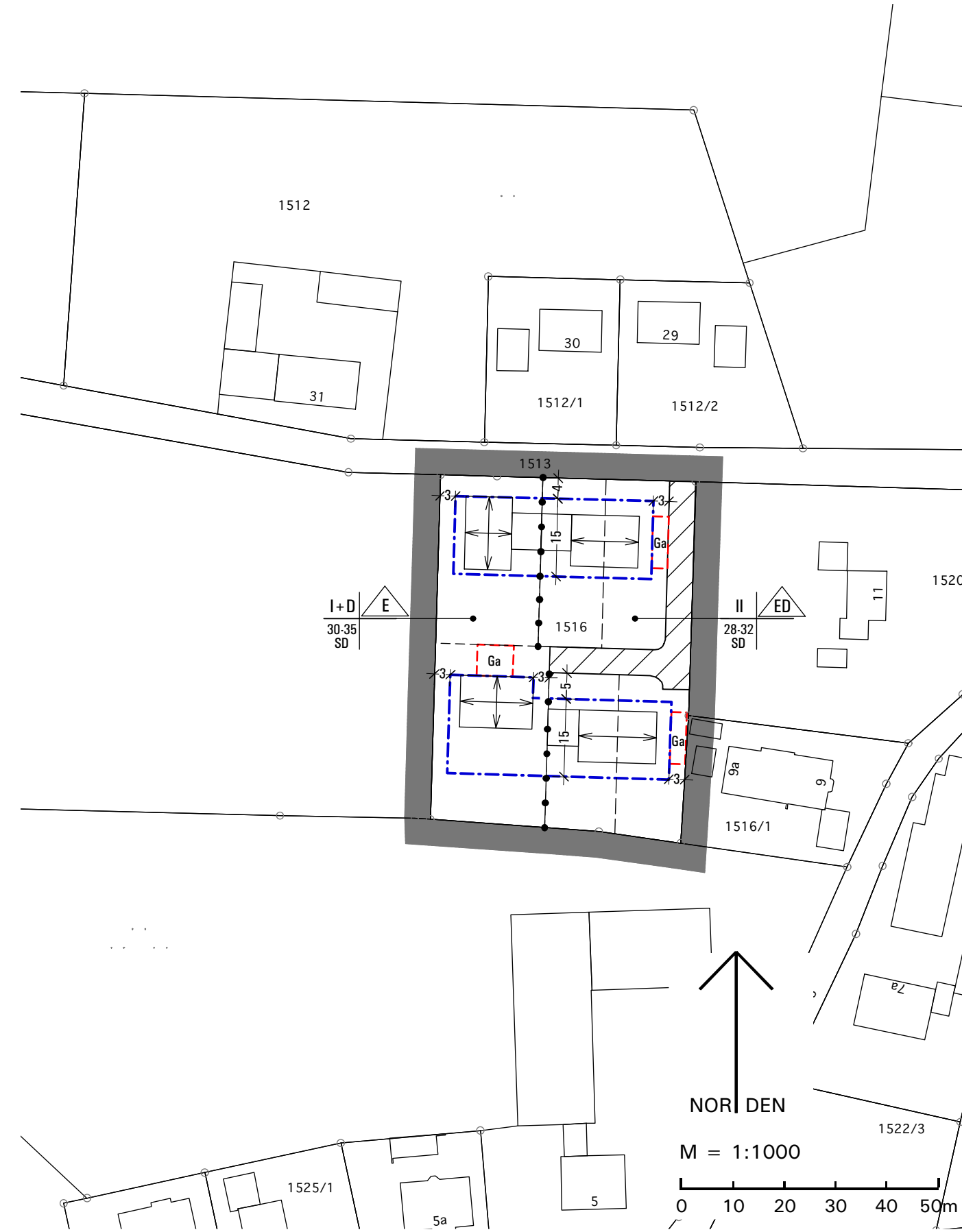
Satzung

Übersichtsplan

Bebauungsplan Neufahrn-West M 1:1000



1 Der bisherige Plananteil des Bebauungsplans „Neufahrn-West“ in der Fassung vom 14.04.2005 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 05.07.2005, wird durch den nachfolgenden Plananteil geändert:



- 1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Baukörper
- 3 Privatweg (nachrichtlich übernommen)
- 4 Die übrigen Hinweise des Bebauungsplan „Neufahrn-West“ in der Fassung vom 14.04.2005, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 05.07.2005, gelten unverändert weiter.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Walpertskirchen, den
 (Georg Heilmeier, Erster Bürgermeister)

2 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan „Neufahrn-West“ in der Fassung vom 14.04.2005, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 05.07.2005, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen geändert:

3 Geltungsbereich

- 3.1 Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
- 3.2 Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 II Zahl der Vollgeschosse (z.B. II)

5 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 5.1 Baugrenze
- 5.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- 5.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6 Garagen

- 6.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Flächen für Garagen

7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 28-32 SD Satteldach mit Dachneigung von z.B. 28-32 Grad
- 7.2 Firstrichtung variabel
- 7.3 Firstrichtung

8 Die übrigen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplan „Neufahrn-West“ in der Fassung vom 14.04.2005, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 05.07.2005, gelten unverändert weiter.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 21.03.2007 gefasst und am 26.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.06.2007 in der Zeit vom 05.07.2007 bis 20.07.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.06.2007 wurde vom Gemeinderat am 02.08.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.06.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Walpertskirchen, den
 (Siegel) (Georg Heilmeier, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Walpertskirchen

VG Hörlkofen, Landkreis Erding

Bebauungsplan Neufahrn-West

1. Änderung

Vorentwurf

21.06.2007



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

INHALT

A Satzung 1. Änderung

B Begründung

1	Städtebauliche Begründung	
1.1	Anlass und Zweck der Änderung	Seite 1
1.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	Seite 1
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 1
1.4	Inhalt der Änderungen	Seite 2
1.5	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	Seite 2
1.6	Sonstiges	Seite 2

C Anlagen

-	Übersichtskarte	Seite 3
-	Rechtskräftiger Bebauungsplan	Seite 4

B BEGRÜNDUNG

1. Städtebauliche Begründung

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Walpertskirchen wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neufahrn-West“ beauftragt. Ziel der Planung ist es, eine höhere Flexibilität für die Baugrundstücke 5 und 6 und mehr Bebauungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke 4 und 7 auf der Flurnummer 1516 zu gewährleisten. Anlass der 1. Änderung ist ein neuer Bebauungsentwurf der Grundstückseigentümer, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Das Verfahren wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Obgleich für die Baugrundstücke 4 und 7 (Doppelhäuser) ein Vollgeschoss ergänzt wird und damit sich das Maß der Nutzung geringfügig erhöht, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, da diese Art der Bebauung östlich des Privatwegs auf den Baugrundstücken 3 und 2 im bestehenden Bebauungsplan bereits vorgesehen war.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 3.326qm und umfasst einen Teilbereich der Fl.Nr. 1516 auf der Gemarkung Walpertskirchen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neufahrn, der ca. 800m östlich vom Hauptort Walpertskirchen entfernt ist und überörtlich durch die südlich verlaufende ED 14 erschlossen wird. Die Abbrucharbeiten für die Gebäude, die sich derzeit noch auf dem Grundstück befinden, werden derzeit durchgeführt. Die Abbruchsanzeige der bestehenden baulichen Anlagen (Lager- und Betriebsgebäude) erfolgte bereits im Freistellungsverfahren im Jahr 2006. Das Grundstück stellt derzeit den westlichen Ortsrand des Ortsteils Neufahrn dar. Die Änderungsfläche wird von Norden her erschlossen. Nordöstlich befindet sich der Ortskern von Neufahrn mit mehreren landwirtschaftlichen Hofstellen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walpertskirchen ist die Änderungsfläche als Dorfgebiet dargestellt. Die umgebenden Flächen sind ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neufahrn-West“ in der Fassung vom 14.04.2005 setzt als Art der Nutzung Dorfgebiet fest. Die Bebauung wird durch baukörperscharfe Baufenster festgesetzt. Es ist eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit einer maximalen GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 zulässig. Die Gebäude sollen traufständig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sein. Daneben werden die Einhaltung der Abstandsfläche und die Flächen für die Garagen festgesetzt. Schließlich folgen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung.

1.4 Inhalt der Änderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Als überbaubare Grundstücksfläche werden zukünftig Baufenster festgesetzt, die eine größere Flexibilität der Umsetzung gewährleisten. Anlass dieser Überlegung ist die Tatsache, dass es für das Baugrundstück 5 und 6 mehrere Bebauungsvarianten gibt, die u.a auch eine giebelständige Bebauung vorsieht. Durch die bestehende Festsetzung, dass die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten sind, ist eine baukörperscharfe Festsetzung der Bauflächen nicht zwingend notwendig.
- Als Bauweise ist zukünftig neben einer Einzelhausbebauung auch die Bebauung mit Doppelhäusern zulässig, um eine marktgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Diese Bebauungsmöglichkeit bleibt auf die Baugrundstücke 4 und 7 beschränkt, um am Ortsrand eine Einzelhausbebauung zu garantieren. Die Abgrenzung erfolgt durch eine Knödellinie.
- Ebenso abgegrenzt wurde das unterschiedliche Maß der Nutzung. Entgegen der ursprünglichen Festsetzung, soll auf den Baugrundstücken 4 und 7 nunmehr eine 2-geschossige Bebauung mit entsprechender Dachneigung ermöglicht werden. Auf den Baugrundstücken 5 und 6, am Ortsrand, soll auch zukünftig eine Bebauung entstehen, bei der das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist.
- Durch die Festsetzung von Baufenstern wird die Festsetzung ergänzt, wonach Garagen neben den hierfür festgesetzten Flächen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
- Schließlich wird für die Baugrundstücke 5 und 6 eine variable Firstrichtung zugelassen.

1.5 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Durch die Änderung entsteht kein zusätzliches Baurecht, da die überbaubare Grundstücksfläche nahezu beibehalten wird und das Maß der Nutzung unverändert bleibt. Vor diesem Hintergrund werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bayr. Leitfaden. Die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt ebenfalls (§13 Abs. 3 BauGB).

1.6 Sonstiges

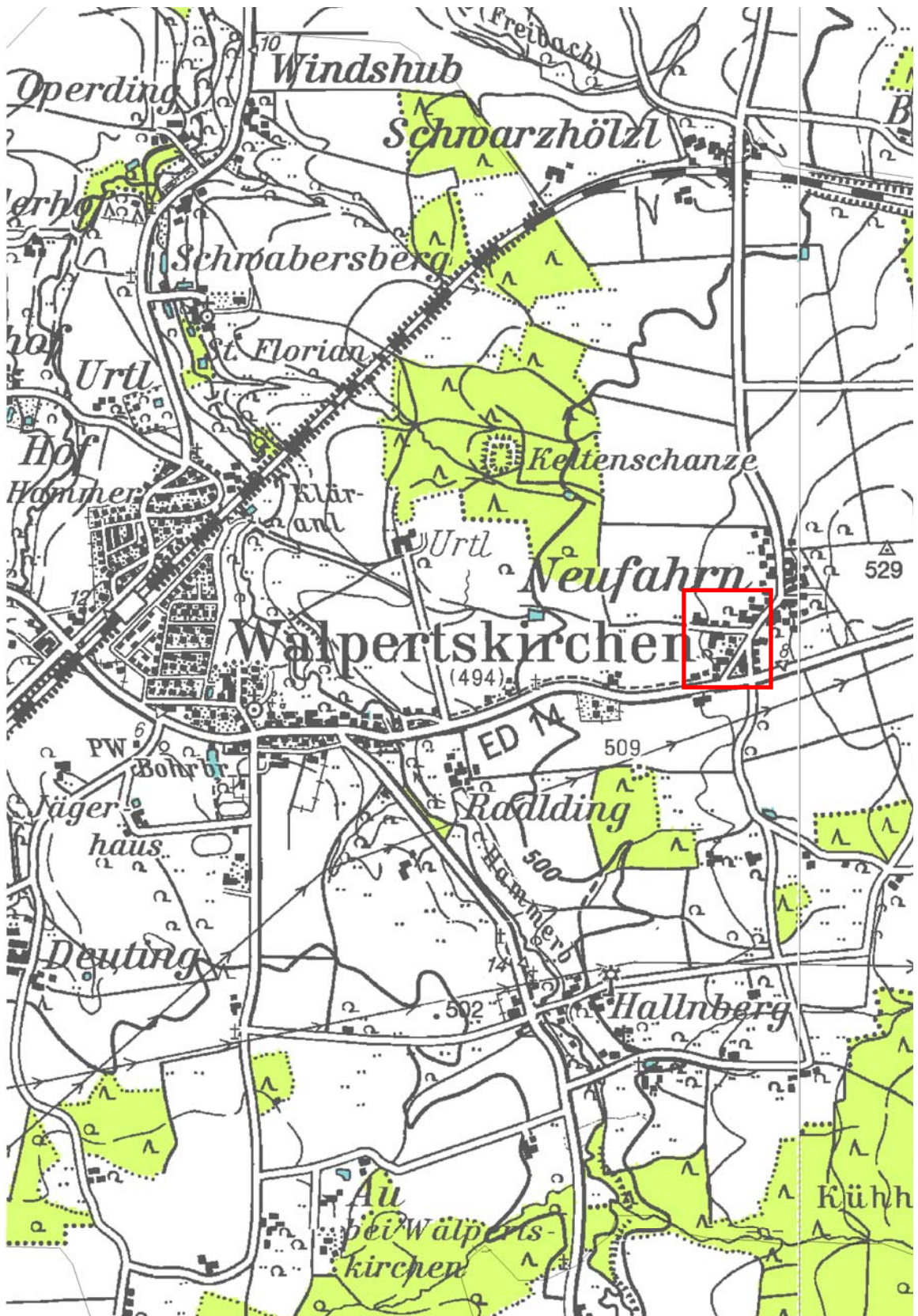
Über diese Änderungen hinaus gelten die übrigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Neufahrn-West“ in der Fassung vom 14.04.2005, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 05.07.2005, unverändert weiter.

Gemeinde: Walpertskirchen, den
.....
(Georg Heilmeier, Erster Bürgermeister)

Planverfasser: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

C Anlagen

Übersichtskarte o.M.



Rechtskräftiger Bebauungsplan o.M.

