

Gemeinde

Walpertskirchen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich
der Raiffeisenstraße

2. Änderung

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-10c

Bearb.: Be/Ber

Plandatum

(Vorentwurf)

14.06.2008 (Entwurf)

18.09.2008 (Entwurf)

11.12.2008 (Entwurf)

21.01.2010 (Entwurf)

21.07.2011 (Entwurf)

24.05.2012

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB- Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als

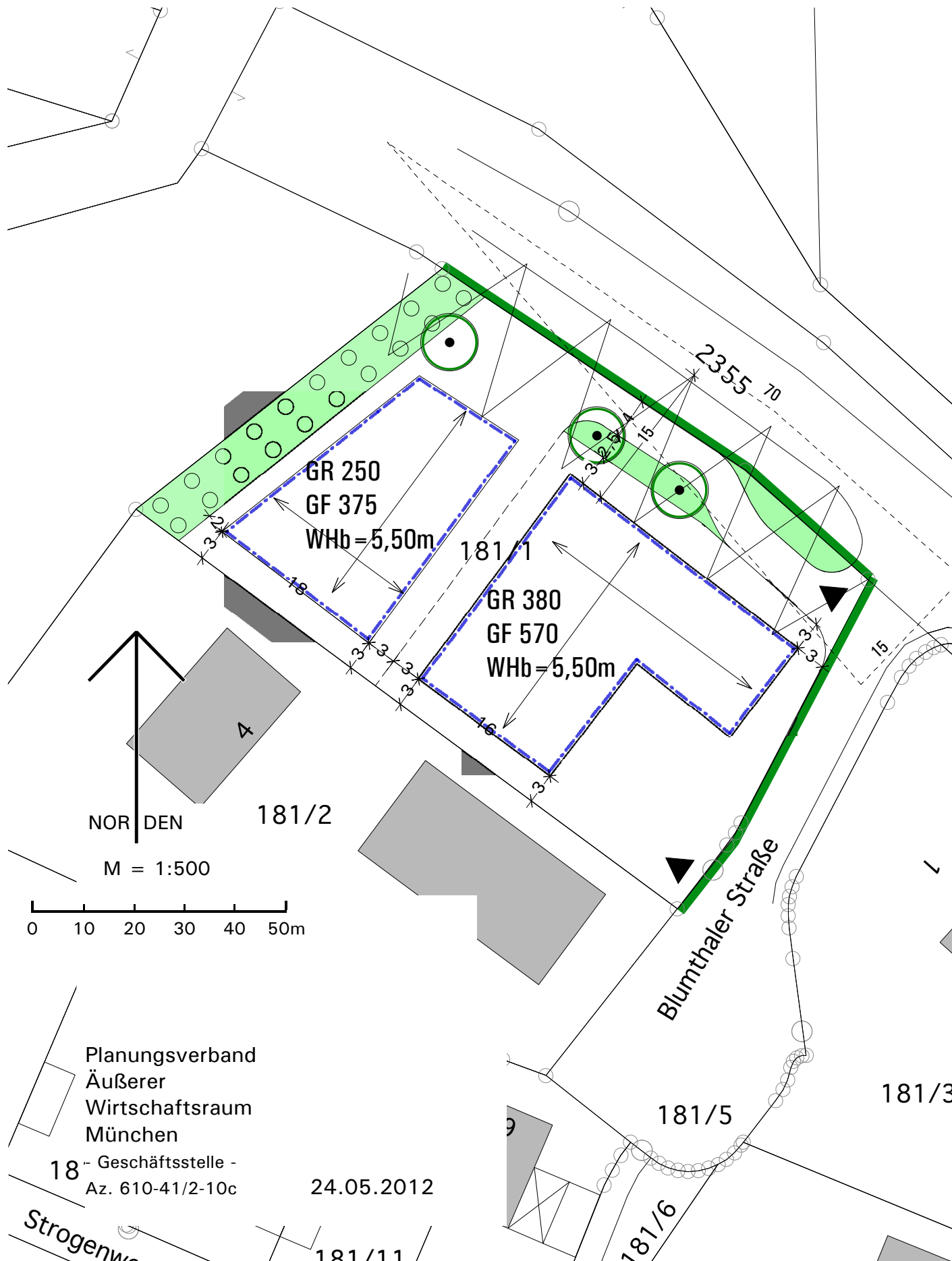
Satzung

Übersichtsplan
Luftbild .M. mit Umgriff



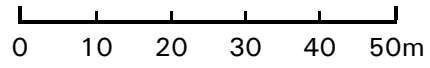
A Festsetzungen

- 1 Der bisherige Planteil des Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 09.05.1996 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 30.09.1996, inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 02.10.1997, wird durch den nachfolgenden Planteil innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt:



NOR DEN

M = 1:500



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

18 - Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-10c

24.05.2012

Strogenwa


181/11

181/6

181/3

2 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 09.05.1996 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 30.09.1996, inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 02.10.1997, werden durch die nachfolgenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches geändert:

3 Geltungsbereich

3.1  Grenze des räumlichen Änderungsbereich

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 GR 250 Maximal zulässige Grundfläche in qm (z.B. 250).

4.2 GF 375 Maximal zulässige Geschosßflächen in qm (z.B. 375).

5 überbaubare Grundstücksflächen, Bauliche Gestaltung

5.1  Baugrenze

5.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Dachüberstände, Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

5.3 Hauptfistrichtung



festgelegt / variabel

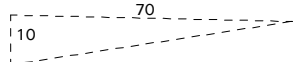
5.4 5,5m Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter

5.5 Die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird angeordnet.

6 Erschließung

6.1  Straßenbegrenzungslinie


6.2  Einfahrt

6.3  Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- oder anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7 Grünordnung

7.1  private Grünfläche

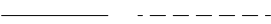
7.2  zu pflanzende Bäume. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

8 Sonstiges

8.1  Bemaßung

9 Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 09.05.1996 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 30.09.1996, inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 02.10.1997, gelten unverändert weiter.

B Hinweise

1  bestehende / geplante Grundstücksgrenze

2  geplante / bestehende Gebäude

3  Bauverbotszone Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur ED 14 sind nicht zulässig.

5 Die Entwässerung der neuen Zufahrt im Einmündungsbereich zur Blumthaler Straße muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der ED 14 zufließen kann. Der bestehende Entwässerungsgraben darf nicht beeinträchtigt werden. Die Eckausrundungen der neuen Zufahrt im Einmündungsbereich zur Blumthaler Straße sind soweit möglich so auszubilden, dass sie von den größten der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume der ED 14 befahren werden können.

6 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten.

7 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Auf die ATV-Merkblätter A 138 wird hingewiesen. Die Standfestigkeit der Böschung des zwischen der Kreisstraße ED 14 und der Zufahrt zum hinter liegenden Grundstück gelegenen Entwässerungsgrabens ist statisch nachzuweisen.

8 Die sonstigen Hinweise des Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 09.05.1996 rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 30.09.1996, inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 02.10.1997, 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)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 29.05.2008 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.09.2008 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2008 bis 21.11.2008 beteiligt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2010 wurden die Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut in der Zeit vom 16.06.2010 bis 02.07.2010 gem. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.07.2011 wurden die Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut in der Zeit vom 23.04.2012 bis 11.05.2012 gem. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Walpertskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.05.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

....., den

(Siegel)

.....
(Georg Heilmeyer, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

....., den

(Siegel)

.....
(Georg Heilmeyer, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Walpertskirchen

Lkr. Erding, VG Hörlkofen

Bebauungsplan

Mischgebiet südlich der ED 14,
nordwestlich der Raiffeisenstraße

2. Änderung

(Vorentwurf)

24.06.2008

18.09.2008

11.12.2008

21.01.2010

21.07.2011

24.05.2012



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

INHALT

A Satzung 2. Änderung

B Begründung

1	Städtebauliche Begründung	
1.1	Anlass und Zweck der Änderung	Seite 4
1.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	Seite 4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 4
1.4	Änderungen	Seite 5
1.5	Eingriffs-/Ausgleichsregelung / Umweltbelange	Seite 5
1.6	Sonstiges	Seite 6

C Anlagen

-	Luftbild	Seite 8
---	----------	---------

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 2. Änderung des Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 09.05.2008 beauftragt.

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an die geänderten Entwicklungsabsichten der Eigentümer anzupassen. Dazu wird das Grundstück mit der Ordnungsnummer 1 geteilt und eine getrennte Erschließung ermöglicht. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und das Maß der Nutzung werden ebenfalls auf zwei Bauräume aufgeteilt. Die übrigen Festsetzungen, die Planzeichnung außerhalb des Geltungsgebietes sowie die Hinweise gelten unverändert weiter.

Das Verfahren wird nach dem beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Größe der Fläche die voraussichtlich versiegelt wird, gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB, liegt dabei unter 20.000qm.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Die Änderungsfläche hat eine Größe von rund. 2.000 qm und umfasst die Flurnummern 181. Die Änderungsfläche befindet sich im Südwesten der Gemeinde Walpertskirchen südlich der ED 14 und nordwestlich der Raiffeisenstraße. Westlich der Änderungsfläche befindet sich der Landschaftsbereich der Strogen; östlich, in einer Entfernung von ca. 100m, verläuft die ED 4 und die Bahnlinie München – Freilassing. Das Gelände fällt leicht in Richtung Nordwesten ab. Die Erschließung erfolgt über die ED 14 aus Richtung Norden und eine Stichstraße mit Wendehammer. Dieser erschließt die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke an der ED 14. Die überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücke, die unmittelbar südlich anschließen, werden von Osten durch den Strogenweg erschlossen. Die Änderungsfläche ist derzeit unbebaut. Südlich befindet sich ein Gewerbebau neueren Datums; westlich ein Gewerbebau mit einem Autohaus.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walpertskirchen ist die Änderungsfläche als Mischgebiet dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan inkl. der 1. Änderung setzt als Art der Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet fest, mit einer überwiegend gewerblichen Nutzung im Norden und einer überwiegenden Wohnnutzung im Süden.

1.4 Änderungen

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundfläche in qm und einer maximal zulässigen Geschoßfläche in qm festgesetzt. Dabei wird das bislang zulässige Maß von einer Grundfläche von 715 qm und einer Geschoßfläche von 950 qm, auf die zwei getrennten Bauräume aufgeteilt. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauliche Gestaltung

Aus einem gemeinsamen Bauraum für das Grundstück mit der Ordnungsnummer 1, werden nunmehr zwei getrennte Bauräume. Diese halten jeweils den Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein.

Im Südosten wird die Lage am Wendepunkt aufgenommen und die bestehende L-Form beibehalten. Im Norden wird die überbaubare Grundstücksfläche rund 3m nach Süden zurückgenommen, um eine getrennte Erschließung zu ermöglichen. Für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche werden für untergeordnete bauliche Anlagen geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten definiert, um einen reibungslosen Vollzug zu gewährleisten. Die bestehende Festsetzung der Firstrichtungen wird der neuen Lage und Ausrichtung der zwei Bauräume angepasst. Die Unterscheidung zwischen festen und variablen Firstrichtung folgt der städtebaulichen Lage und Bedeutung des Bauraumes. Das Maß für die Wandhöhe wird auf das bestehende Maß westlich der Erschließungsstraße mit max. 5,50 m angepasst.

Erschließung

Um eine getrennte Erschließung zu ermöglichen wird ein schmaler Grundstücksteil im Norden in einer Breite von 4,0m abgetrennt und ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Die Erschließung erfolgt auf dem Privatgrundstück. Für kleine Transporter ist die Erschließung von Westen kommend auf das Hinterliegergrundstück möglich. Lastzüge müssen in die Blumthaler Straße einfahren, wenden und von Süden aus auf das Grundstück fahren. Es wird ein Sichtdreieck von 15 x 70 m Schenkellänge eingetragen.

Grünordnung

Die private Grünfläche wird zur Anlage einer separaten Erschließung um rund 3 m im Norden reduziert. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird ebenfalls aufgrund der Lage im Sichtdreieck reduziert.

1.6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung / Umweltbelange

Durch die Änderung entsteht kein zusätzliches Baurecht. Es erfolgt lediglich ein geringfügiger Eingriff in eine private Grundstücksfläche. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese zusätzlichen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bayr. Leitfaden. Die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt ebenfalls (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), da die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB). Als Anhaltspunkt dient die Tatsache, dass keine prägenden Grünbestandteile betroffen sind, keine übergeordneten Schutzgebiete betroffen sind, ein ausreichender Flurabstand vorhanden ist, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und für die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

1.7 Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus, gelten die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ in der Fassung vom 09.05.1996, rechtswirksam durch die Bekanntmachung vom 30.09.2008, inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 02.10.1997, unverändert weiter.

Gemeinde: Walpertskirchen, den

.....

(Georg Heilmeier, Erster Bürgermeister)

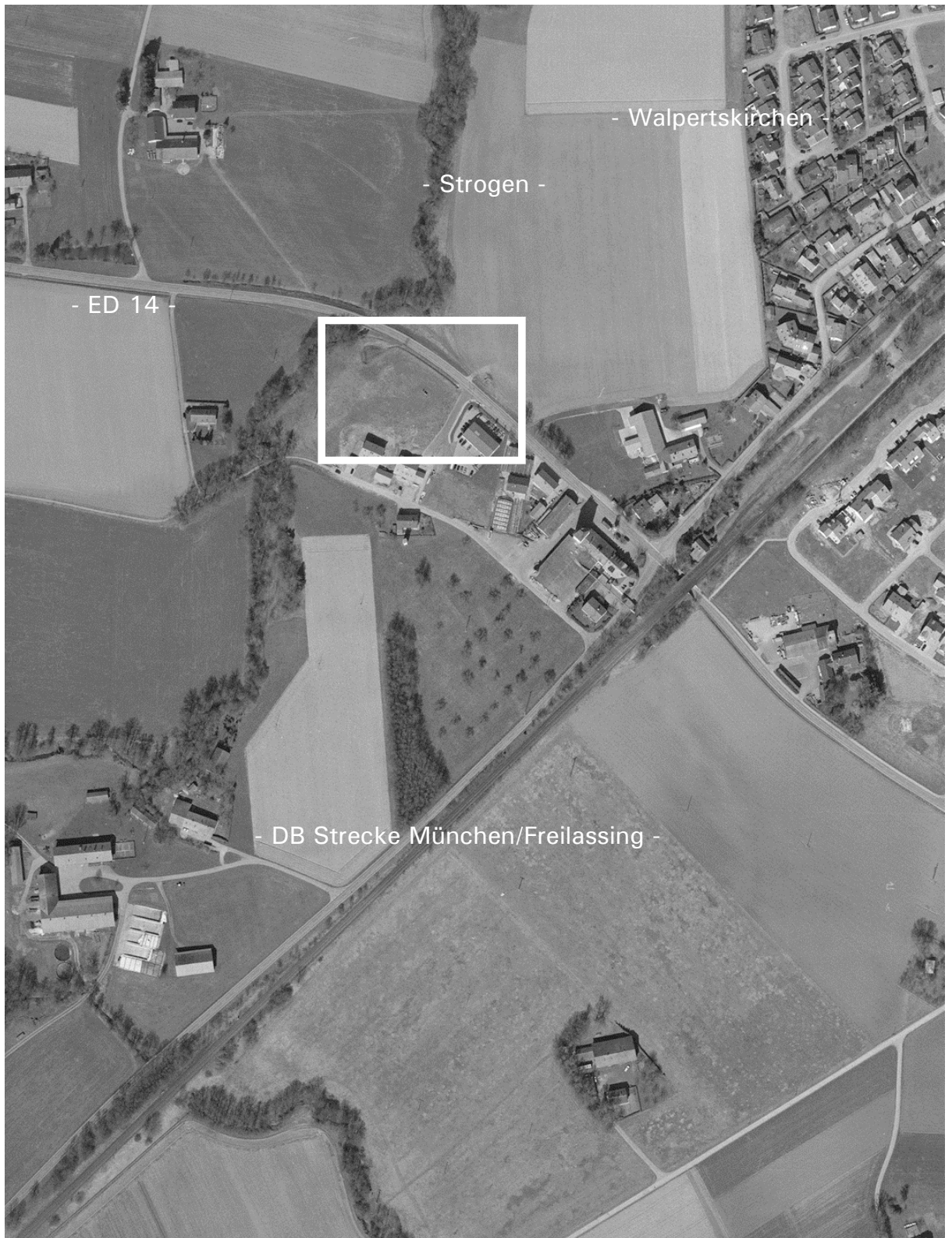
Planverfasser: München, den

.....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

C Anlagen

Luftbild Makro o.M.



Luftbild Mikro o.M.



Übersichtsplan – Flurkarte o.M.

