

Gemeinde

Walpertskirchen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

für das Gebiet westlich der Bahnhofstraße
und östlich der Strogen WA 1

2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München

Az.: 610-41/2-12A

Bearb.: Be/Mü

Plandatum

(Vorentwurf)

23.08.2011

13.10.2011

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

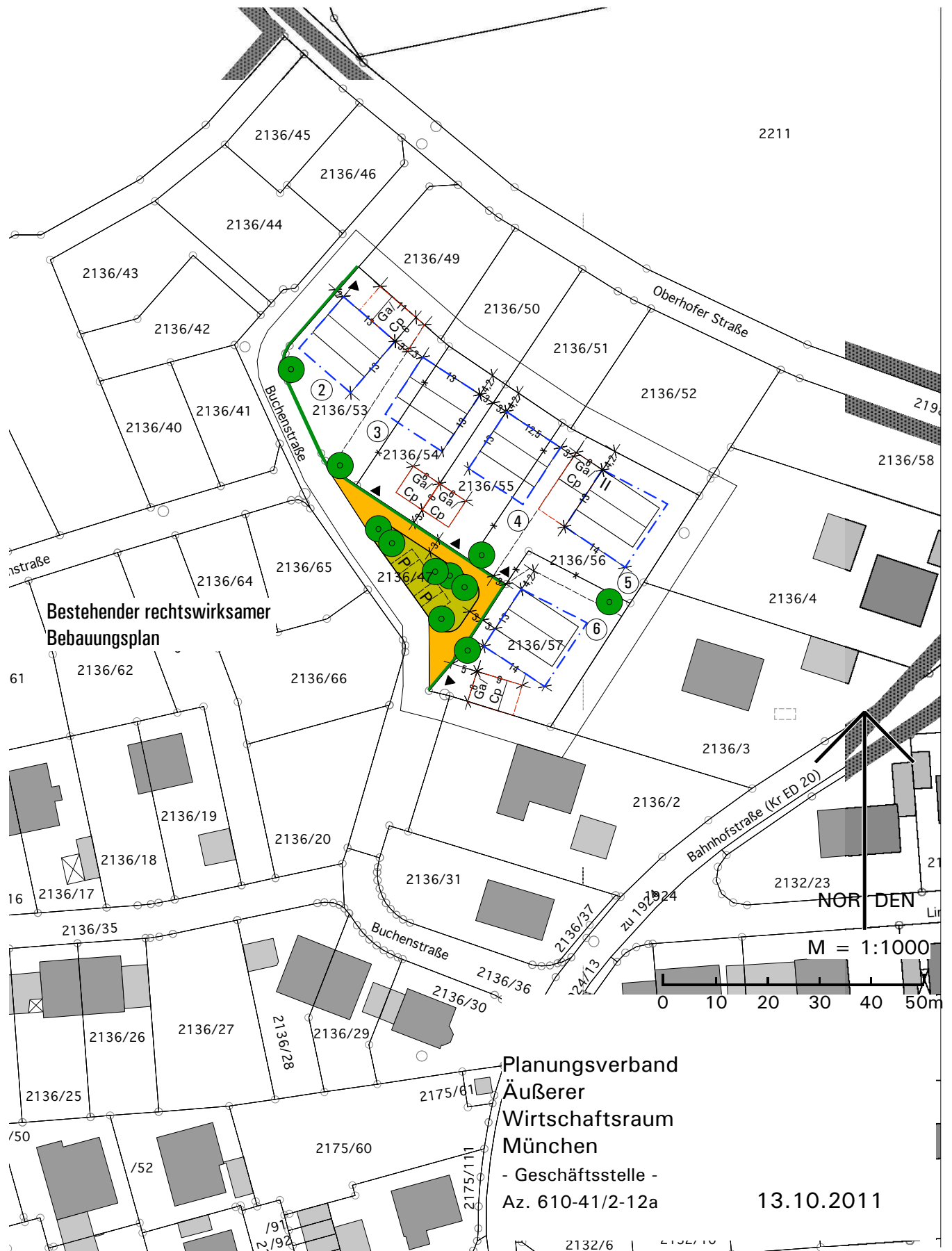
Übersichtsplan

digitale Flurkarte M. 1:2500 mit BP-Umgriff



A Festsetzungen

- 1 Die bisherige Planzeichnung des Bebauungsplans „für das Gebiet westlich der Bahnhofstraße und östlich der Strogen WA 1“ in der Fassung vom 20.01.2000 inkl. der 1. Änderung wird innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs durch die nachfolgende Planzeichnung / Festsetzungen geändert:



2 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans des Bebauungsplans „für das Gebiet westlich der Bahnhofstraße und östlich der Strogen WA 1“ in der Fassung vom 20.01.2000 inkl. der 1. Änderung werden innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs durch die nachfolgenden Festsetzungen geändert:

3 Geltungsbereich

3.1 Grenze des räumlichen Änderungsbereich

4 Bauweise

4.1 Die Geltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird angeordnet.

4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche


5.1  Baugrenze

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die Festsetzung der „einzuhaltenden Hauptfirstrichtung“ entfällt ersatzlos.

7 Verkehr, Stellplätze

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Straßenverkehrsflächen


7.3  Straßenbegleitgrün

7.4  Parkplätze

7.5  Garagen / Carports

7.6  Einfahrt

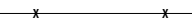
8 Grünordnung

8.1  zu pflanzende Bäume. Die Lage kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

9 Bemaßung

 Maßzahl in Metern

10 Hinweise

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

- 11 Die übrigen Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplans „für das Gebiet westlich der Bahnhofstraße und östlich der Strogen WA 1“ in der Fassung vom 20.01.2000 inkl. der 1. Änderung 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
.....
(Heilmeyer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

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

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Walpertskirchen, den

(Siegel)

.....
(Heilmeier, 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Walpertskirchen, den

(Siegel)

.....
(Heilmeier, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Walpertskirchen

Landkreis Erding

Bebauungsplan

Für den Bereich westlich der Bahnhofstraße und
östlich der Strogen WA 1

2. Änderung

Begründung

Vorentwurf

23.08.2011

13.10.2011

16.02.2012



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstr. 60
80335 München

INHALT

A Satzung 2. Änderung Bebauungsplan WA 1	3
B Begründung.....	4
1. Städtebauliche Begründung	5
1.1 Anlass und Ziel der Änderung	5
1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets.....	5
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
1.4 Änderungen.....	6
1.5 Eingriffs-/Ausgleichsregelung / Umweltbelange	7
1.6 Flächenbilanz	8
1.7 Sonstiges	8
C Anlagen.....	9
Luftbild o.M.....	10
Rechtskräftiger Bebauungsplan o.M.....	11

A Satzung 2. Änderung Bebauungsplan WA 1

B Begründung

1. Städtebauliche Begründung

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Walpertskirchen vom 23.08.2011 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „für das Gebiet westlich der Bahnhofstraße und östlich der Strogen WA1“ beauftragt.

Anlass der 2. Änderung ist es, den Bebauungsplan für einen Teilbereich im Nordosten auf den Parzellen 2 – 6 den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer anzupassen, unter Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen. Die sich aus diesem Vorhaben ergebenden Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sollen durch die 3. Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

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.

Für eine bessere Lesbarkeit der Änderungen werden diese in einer Tabelle zusammengefasst. Von der 2. Änderung sind nur Festsetzungen betroffen, sich tatsächlich geändert werden. Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und Planzeichnungen sind weiterhin rechtskräftig.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Die Änderungsfläche liegt im Nordosten des Plangebiets WA 1 und wird durch die Bahnhofstraße, die Oberhoferstraße bzw. über die Buchenstraße aus erschlossen. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 3.370 qm und umfasst die Parzellen 2 – 6. Die Flächen sind derzeit unbebaut (vgl. Luftbild), werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt und weisen keine prägenden Grünbestandteile auf. Das Gelände fällt leicht in Richtung Norden ab.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walpertskirchen ist die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „WA 1“ in der Fassung vom 20.01.2000 setzt für die Änderungsfläche als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet WA fest. Die restlichen Flächen sind als Straßenfläche unterteilt in Straße und Straßenbegleitgrün dargestellt. Es befinden sich insgesamt 4 überbaubare Grundstücksflächen im Änderungsbereich. Im Norden als traufständiges Einzelhaus zur Buchenstraße, gefolgt von einem Doppelhaus, sowie zwei Einzelhäuser, eines traufständig und das andere giebelständig zur Erschließungsstraße. Die Parkierung erfolgt durch Garagen jeweils auf der Süd- bzw. Südwestseite des Grundstücks.

1.4 Änderungen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 2 – 6 auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 2136/53-57.

Bauweise:

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind. Hintergrund ist, dass die überbaubaren Grundstücksflächen Möglichkeiten zur flexiblen Anordnung der Gebäude grundsätzlich zulassen und dass der bestehende Bebauungsplan zwei unterschiedliche Wandhöhen zulässt. Dabei könnten die Abstandsflächen grundsätzlich unterschritten werden. Im Änderungsgebiet sind, im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan, ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauliche Gestaltung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels insgesamt 5 baukörperähnlicher Bauräume durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird ein zusätzlicher Bauraum festgesetzt. Die Anordnung bleibt nahezu unverändert. Mit einem Maß von 13 x 13m bzw. 13 x 14m wird eine flexible Umsetzung der Bauvorhaben erleichtert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen, wie vorher, durch untergeordnete bauliche Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Damit ist es möglich Anlagen, die oftmals zu einem späteren Zeitpunkt hinzugefügt werden flexibel umsetzen zu können. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung entfällt für den Änderungsbereich ersatzlos. Hintergrund ist das Ziel sowohl traufständige als auch giebelständige Bebauung zuzulassen. Auf den Parzellen 5 und 6 soll darüber hinaus ermöglicht werden, dass die Gebäude entweder parallel zur westlichen oder nördlichen Grundstücksgrenze gebaut werden. Aufgrund dieser Zielsetzung erfolgt die Festsetzung eines nicht orthogonalen Bauraums.

Verkehr, Stellplätze:

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan hat sich in Bezug auf die Erschließung der Grundstücke nur der Straßendurchbruch zwischen den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 2136/54, 55 geändert. Das Straßenbegleitgrün mit den geplanten Parkplätzen wird zur Mittelinsel. Auch die Anordnung der Garagen wird geändert und auf Carports ergänzt. Bis auf die Parzellen 3 und 4 ist eine direkte Zufahrt von der Straße aus möglich, mit einem Stauraum von mindestens 5m. Auf den Parzellen 3 und 4 ist eine seitliche Zufahrt notwendig um den Mindeststauraum zu gewährleisten. Dieses wird mit der Festsetzung „Einfahrt“ fixiert.

Grünordnung:

Die Lage der zu pflanzenden Bäume wird der neuen Plankonzeption angepasst. Es wird ergänzt, dass die Baumstandorte auch gegenüber der Lage in der Planzeichnung abweichen können, um eine flexible Anordnung zu ermöglichen.

Änderungen im Überblick

Festsetzungen	bisher	neu (innerhalb Änderungsbereich)
Bauweise, Abstandsflächen		Einhaltung der BayBO, nur Einzelhäuser
Überbaubare Grundstücksflächen, Bauliche Gestaltung	4 Bauräume	5 Bauräume, Hauptfirstrichtung entfällt
Verkehr, Stellplätze		Ausbildung einer Mittelinsel, um die Zufahrt zur Parzelle 4 zu erleichtern; tlw. neue Lage für Garagen; Ergänzung von Carports
Grünordnung		Baumstandorte angepasst, flexibel umsetzbar

1.5 Eingriffs-/Ausgleichsregelung / Umweltbelange

Durch die Änderung entsteht nur geringfügig zusätzliches Baurecht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder 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 und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Baugesetzbuch wurde im Sommer letzten Jahres geändert und im § 1 Abs. 5 bzw. § 1a BauGB eine „Klimaschutzklausel“ eingeführt. Aufgabe und Grundsatz der Bauleitplanung muss es dabei sein „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima verbunden. Durch die Änderung wird eine Nutzung einer Fläche im Innenbereich ermöglicht. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Da mit der Änderung keine Baurechtsmehrung verbunden ist, erfolgt keine weitere Versiegelung des Bodens, die zu einer Erwärmung der Kleinklimas beitragen könnte. Die Baukörperausrichtung ermöglicht grundsätzlich die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen und damit die Nutzung von erneuerbaren Energien. Für eine weitere Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. zum Einsatz von Erneuerbaren Energien wird auch auf das Energiefachrecht (EEWärmeG, ENEV) verwiesen. Kaltluftbahnen entlang von Talniederungen oder Wasserläufen sind ebenso nicht betroffen.

1.6 Flächenbilanz



1.7 Sonstiges

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „für das Gebiet westlich der Bahnhofstraße und östlich der Strogen WA 1“ in der Fassung vom 20.01.2000 inkl. der 1. Änderung gelten unverändert weiter.

Gemeinde: Walpertskirchen, den

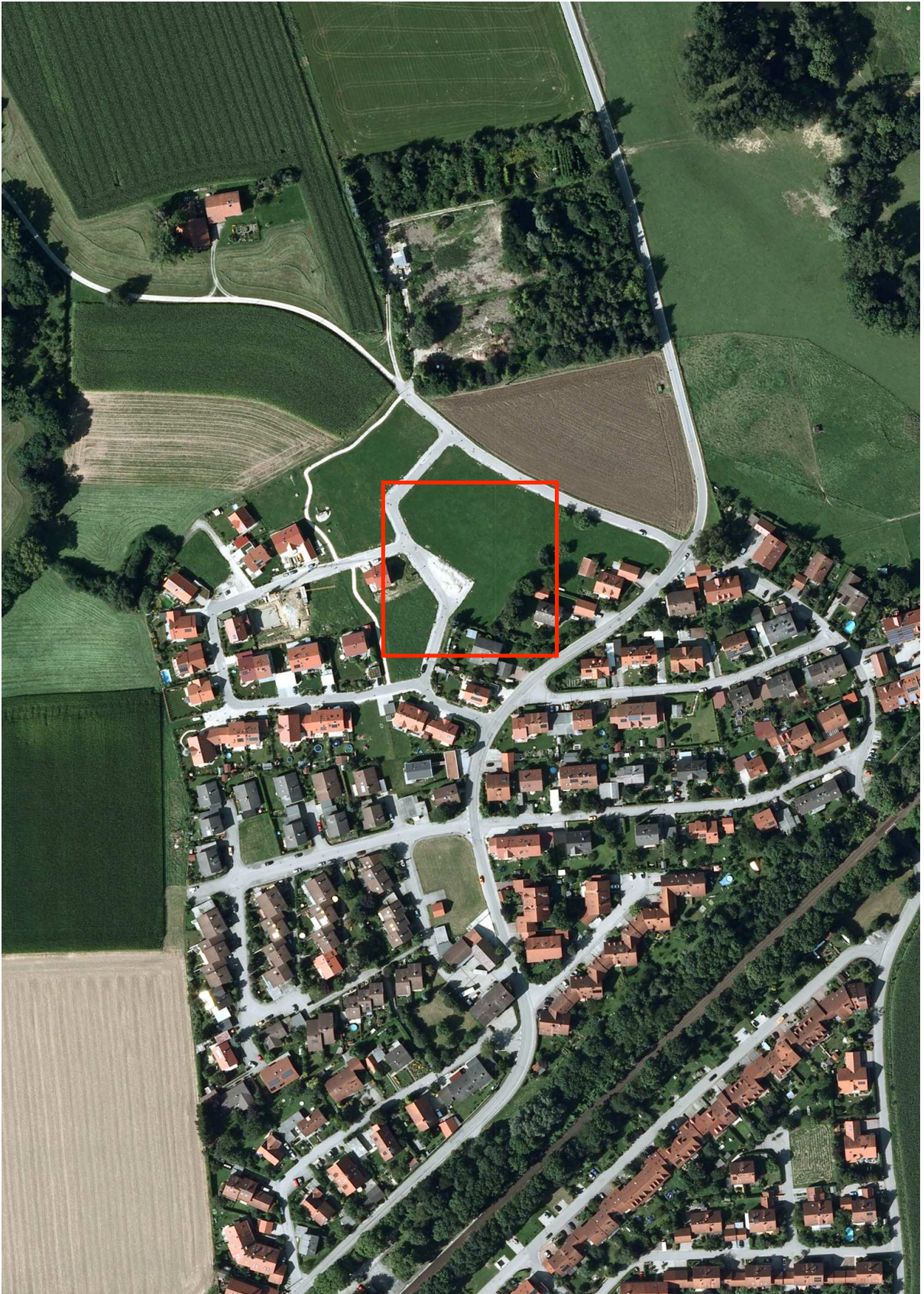
.....
(Heilmeier, Erster Bürgermeister)

Planverfasser: München, den

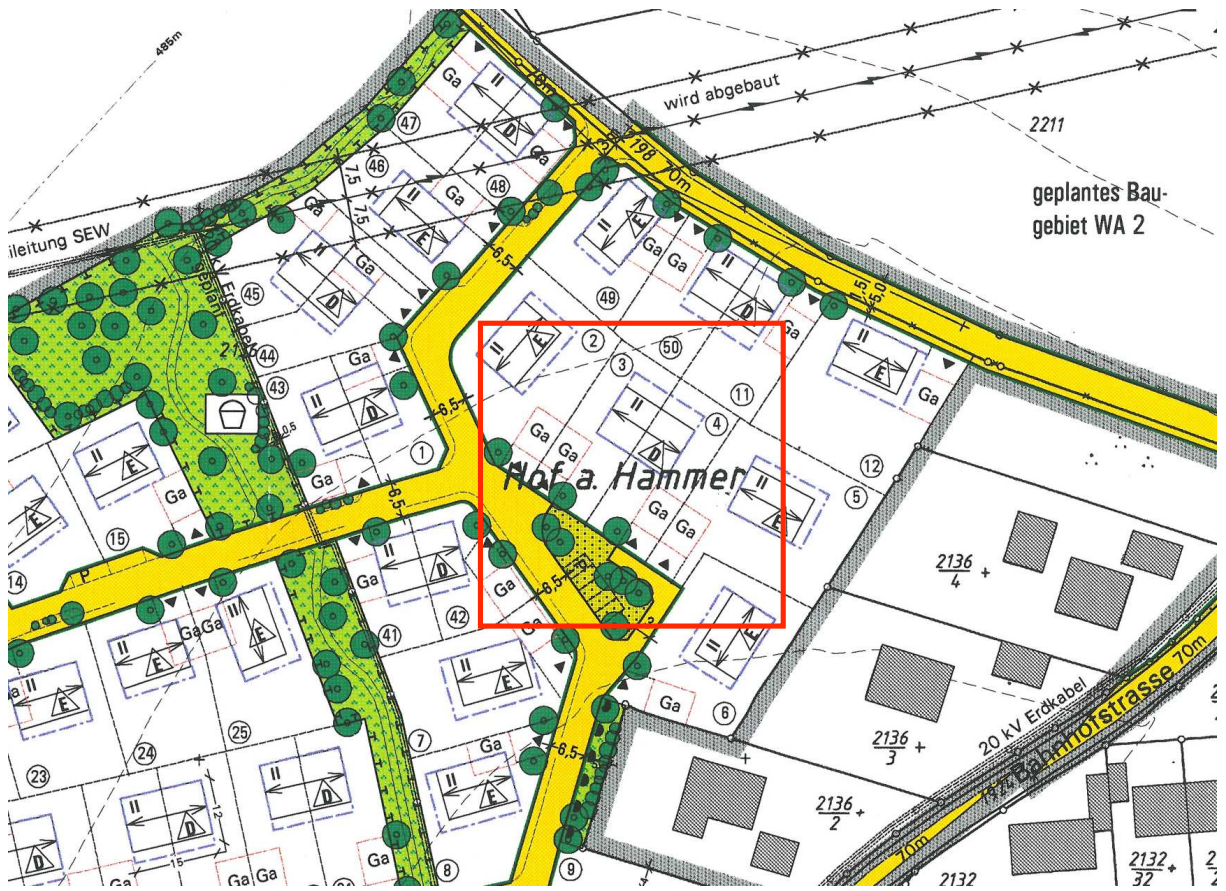
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

C Anlagen

Luftbild o.M.



Rechtskräftiger Bebauungsplan o.M.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2000