

Gemeinde

Walpertskirchen

VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 1.11 „WA 3 (östl. der ED 20, westl. Hammerbach)“

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel.: 089/ 53 98 02-0
Fax: 089/ 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-11a Bearb.: Jäger

Plandatum

17.12.2015

14.04.2016

Begründung

1. Anlass und Ziel.....	2
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3. Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	3
4. Nachrichtliche Übernahmen	6
5. Fortgeltende Festsetzungen und Begründung.....	7

1. Anlass und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Walpertskirchen hat am 17.12.2015 die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1.11 „WA 3 (Östl. ED 20, westl. Hammerbach) für den Umgriff der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2107/7, 2107/8, 2107/9, 2107/11, 2107/12, 2107/13, 2107/5 TF und 2108 TF der Gemarkung Walpertskirchen beschlossen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die Bebauung am Ortsrand mit einer abwechselnden Einzel- und Doppelhausbebauung vorzunehmen. Hierzu sind die bisher festgesetzten Baufelder mit den dazugehörigen Flächen für Garagen und die Bauweise zu ändern. Darüber hinaus werden aufgrund der Erfahrungen bei der Realisierung der Bauabschnitte WA 1 und WA 2 die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.11 zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung überarbeitet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die geplanten Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren. Damit entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über die verfügbaren umweltbezogenen Informationen und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die Ausarbeitung der Planung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Planbereich existiert der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1.11 „WA 3 (östl. der ED 20, westl. Hammerbach)“ in der Fassung vom 20.01.2000. Dieser legt als Bauweise für den nördlichen Ortsrand (Bauparzellen 1 bis 8) bisher eine Doppelhausbebauung mit dazwischen liegenden Garagen vor, welche durch eine Ortsrandeingrünung zur freien Flur hin abgegrenzt wird. Die zukünftigen Bauparzellen sind durchnummeriert.

Als Wandhöhen sind bisher für eingeschossige Gebäude mit Dachausbau 4,20 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,0 m und für Garagen und Anbauten 2,75 m gemessen an der Bergseite festgesetzt.

Für alle baukörperbezogenen Baufelder wird eine Firstrichtung vorgegeben (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.11 „WA 3 (östl. der ED 20, westl. Hammerbach)“ in der Fassung vom 20.01.2000

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Damit sich die Ortsrandbebauung besser mit der freien Flur verzahnt wird nun für die Bauparzellen 1 bis 8 abwechselnd eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Hierzu werden die Baufelder angepasst und die Firstrichtung ist variabel zulässig. Auf der Parzelle 14 wird das Baufeld so ausgerichtet, dass das Gebäude ost-west ausgerichtet ist, die Firstrichtung wird entsprechend mitgedreht.

Zur Klarstellung der Bemessung der notwendigen Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Nr. 1 der derzeit gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung BayBO angeordnet.

3.2 Gebäudehöhen, bauliche Gestaltung

Aus den Erfahrungen der Realisierung des 2. Bauabschnittes reichen die Wandhöhen bei einem eingeschossigen Gebäude nicht für eine ausreichende Nutzung des Dachgeschosses aus. Zudem ist aufgrund der Regelungen der neuen Energieeinsparverordnung von 2002 EnEv eine aufwändigere Dämmung bei den Dächern erforderlich. Deshalb sind folgende Änderungen bei den Gebäudehöhen sowie bei der baulichen Gestaltung vorgenommen worden:

- Die Wandhöhen werden bei eingeschossigen Gebäuden auf 4,80 m und bei zweigeschossigen auf 6,20 m erhöht. Bei Quergiebeln sind Überschreitungen der Wandhöhe zulässig.
- Für Garagen und Anbauten wird auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet.
- Die Dachneigung von Anbauten und Garagen darf gegenüber den Hauptgebäuden gleich oder auch niedriger sein. Aufgrund der geänderten Rechtsprechung entfällt die Vorgabe von Farbtönen für das Dachdeckungsmaterial, auch zwei Doppelhaushälften sind zukünftig bzgl. des Dachdeckungsmaterials nicht mehr aufeinander abzustimmen. Die Beschränkung der liegenden Dachfenster auf eine Glasfläche von 0,80 qm entfällt, damit auch über Dachfenster eine ausreichende Belichtung des ausgebauten Dachgeschosses möglich ist.
- Da die Gebäudehöhe nicht durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe begrenzt wird, wird nun festgesetzt, dass die Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.
- Um die Hauptfirstrichtung zu betonen und die Gauben und Giebel unterzuordnen, ist ein Mindestabstand der Gauben und Giebel zum Hauptfirst festgesetzt worden.

3.3 Garagen und Stellplätze

Die Flächen für Garagen werden entsprechend der geänderten Baufelder auf den Parzellen 1 bis 8 neu angeordnet. Dabei bleibt ein Stauraum von 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie erhalten. Bei Garagen und Anbauten wird auf die Vorgabe einer Wandhöhe verzichtet.

Für den Stellplatznachweis sind die Regelungen der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Walpertskirchen vom 12.05.2011 anzuwenden.

3.4 Einfriedungen

Bei den Einfriedungen bleibt es bei einer Höhe von 1,10 m, nur für die Parzellen 1, 15 und 16 wird zur besseren Abschirmung gegenüber der Kreisstraße ED 20 eine max. Höhe von 2 m zugelassen. Darüber hinaus wird auf dieSockelfreiheit verzichtet und die Materialwahl offen gelassen.

3.5 Gehweg und Straßenbegleitgrün

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Grenze zum Grundstück Flr.-Nr. 2107/5 eingezeichnete Gehweg wird nun unmittelbar parallel zur Kreisstraße geführt.

Das Straßenbegleitgrün an der Kreuzung ED 20 und Bürgermeister-Renner-Straße wird am südöstlichen Rand um ca. 13 qm verkleinert, so dass das Grundstück mit der Flr.-Nr. 2107/5 zukünftig nicht mehr über die Kreisstraße sondern über die Bürgermeister-Renner-Straße erschlossen werden kann.

3.6 Grünordnung, Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden das Baurecht auf den Baugrundstücken 1 – 8 geringfügig gemehrt und etwa 100 qm einer Grünfläche in das

Baugrundstück Nr. 8 einbezogen. Statt einer Grundfläche mit zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen von 1.520 qm sieht die Änderung 1.840 qm vor. Die geringfügige Erhöhung der Grundfläche und die Reduzierung der Grünfläche können durch eine Erhöhung des Pflanzgebotes auf den Baugrundstücken kompensiert werden. Die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus ergibt sich eine Verkleinerung der geplanten zentralen Grünfläche mit Spielplatz durch Verbreiterung des Eigentümerweges zur Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge. Im Gegenzug vergrößert sich die Grünfläche entlang der Kreisstraße durch eine Änderung des Sichtdreieckes. Insgesamt ergibt sich hierdurch keine Flächenreduktion.

3.7 Landwirtschaft

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Der Betrieb darf weder in seinem jetzigen Betriebsablauf noch in seinen Wachstums- und Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das unmittelbar angrenzende Grünland wird als Weide genutzt. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Die Bauwerber sind deshalb schriftlich auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidbar sind, von diesen auch zu tolerieren.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist weiterhin sicherzustellen.

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume in der Ortsrandeingrünung auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

3.8 Immissionsschutz

Im Planungsgebiet mit der Nutzung als WA gelten bezüglich des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB am Tage und 45 dB (A) nachts. Aufgrund des geringen Abstandes zur Bahnlinie im Osten und zur Kreisstraße ED 20 im Westen sind im Planungsgebiet relevante Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Die diesbezüglich erforderlichen Anforderungen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.11 WA 3 festgesetzt (unter Nr.10/ Immissionsschutz). Die vorliegende 1. Änderung führt zu keiner Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Eine überschlägige Prognose der Straßenlärm-Immissionen mit den Verkehrszahlen von 2010 ergab jedoch inzwischen eine höhere Belastung im straßennahen Bereich: tagsüber bis zu 58 und nachts bis zu 50 dB(A).

Damit werden die o.g. Orientierungswerte insbesondere nachts erheblich überschritten, sodass eine Ergänzung der Festsetzungen vorgenommen werden musste.

3.9 Ver- und entsorgung

Abfallentsorgung

Die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen ist entsprechend § 16 Nr. 1 der UVV so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Damit ein Müllfahrzeug mit einer Länge von 10,80 m auf der Wendeanlage notfalls auch noch zurücksetzen kann, wird der Eigentümerweg, der an den Wendehammer angrenzt, in einer Tiefe von 4 m auf 4 m erweitert.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Verkehr

Bauverbot

Das Baugebiet befindet sich westlich der Kreisstraße ED 20 an freier Strecke. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art.23 Abs.1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Für das Plangebiet ist eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone für bauliche Anlagen im Abstand von ca. 7 m vom Fahrbahnrand erteilt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass die reduzierte Anbauverbotszone von 7 m von allen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Innerhalb dieser Zone dürfen grundsätzlich keine Garagen, Carports, Stellplätze und andere Nebenanlagen errichtet werden. Die reduzierte Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze bei Abschnitt 160 Station 3,2 ist vom angrenzenden Bebauungsplan zum WA 2 übernommen.

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Sichtflächen

Bei der Einmündung der Erschließungsstraße sind die Sichtflächen gem. Art.29 Abs.2 BayStrWG (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST06) dargestellt. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Einfriedungen, Stellplätze oder andere bauliche Anlagen geplant werden.

4.2 Denkmalschutz

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ragt das Bodendenkmal D-1-7737-0307: Hofwüstung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Urtl") hinein.

Da eine Verschiebung der Baufenster auf der Flurnummer 2107/7 aufgrund der nach Süden schmaler werdenden Bauparzellen und der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht möglich ist, muss bei Umsetzung der Planung eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchgeführt werden.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Fortgeltende Festsetzungen und Begründung

Über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinaus gilt die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.11 „WA 3 (östl. der ED 20, westl. Hammerbach)“ in der Fassung vom 20.01.2000 fort.

Der vorliegende Bebauungsplan ergänzt und ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans und übernimmt die vorkommenden Festsetzungen durch Planzeichen.

Darüber hinaus bleibt es bei der Begründung zum rechtsverbindlichen Nr. 1.11 „WA 3 (östl. der ED 20, westl. Hammerbach)“ in der Fassung vom 20.01.2000.

Gemeinde:

Walpertskirchen, den

.....
(Herr Hörmann, Erster Bürgermeister)