

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan

„An der Lindacher Strasse – 3.Änderung mit Umgriffserweiterung“

Gemeinde Egmatig, VG Glonn, Landkreis Ebersberg

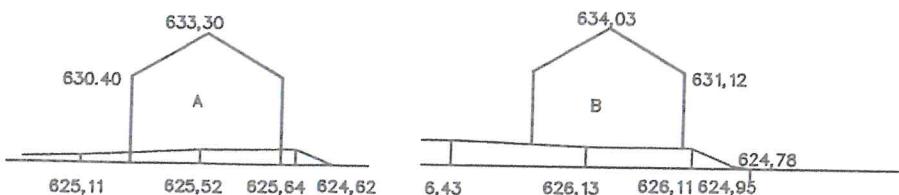
Die Gemeinde Egmatig erlässt aufgrund §§ 1,2,4,8,9,10 und 13 a des Baugesetzbuch – BauGB-, Art 91 Bayerisch Bauordnung –BayBO- und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- diese Bebauungsplanänderung mit Umgriffserweiterung als

Satzung

Soweit nicht durch folgende Festsetzungen aufgehoben oder abgeändert, gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „An der Lindacher Strasse“ mit der 1. und 2. Änderung auch im Geltungsbereich der 3. Änderung mit Umgriffserweiterung.

A. Festsetzungen

1.  öffentliche Verkehrsfläche
2.  Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung mit Umgriffserweiterung
3. Die Wandhöhe des Baukörpers A darf gemäß beiliegender Schemaschnittzeichnung die Höhe von NN 630,40, der First die Höhe von NN 633,30 nicht überschreiten. Die Wandhöhe des Baukörpers B darf die Höhe von NN 631,12, der First die Höhe von NN 634,03 nicht überschreiten.
Abgrabungen der vorhandenen Hangkante ist nur im Bereich von Garagen und Stellplätzen zulässig.



4. Gartenhäuschen bis zu einer Größe von 9 qm können auch außerhalb der Bauflächen errichtet werden, jedoch nicht als Anbau an den Hausbaukörpern. Die Gartenhäuschen sind aus Holz zu errichten, die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen, die Gestaltungsmerkmale der Hauptgebäude sind einzuhalten.

5.0 Grünordnung

5.1



Private Gartenflächen mit folgenden besonderen Auflagen:
Bei Gehölzplanzungen sind Gehölze der Artenliste 1,2 und 3 zu verwenden.

Die Flächen sind von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. freizuhalten

5.2



Öffentliche Grünfläche - Obstwiese

Extensive Nutzung (keine Düngung; keine Pflanzenschutzmittelanwendung; 2 malige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist zu entfernen)

5.3



Bäume, Bestand, zu verpflanzen

5.4



Pflanzgebot

Obstbäume zu pflanzen, mind. Stammumfang in 1m Höhe gemessen 14 -16 cm

5.5

Artenlisten

Artenliste 1 Großbäume

Acer platanoides	Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Artenliste 2 Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste 3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Holler
Viburnum lantana	Schneeball

B. Hinweise

1.0 ⊙— ⊙

bestehende Grundstücksgrenze

2.0 z.B. 179

Flurnummer

3.0	x 626,43	Höhenpunkte Bestand in m ü.N.N.)
4.0.	10.00	Maßangaben in Metern (z.B. 10,0 m)
5.0.	— — —	Grenze des Geltungsbereiches des Ursprungbebauungsplanes „An der Lindacher Strasse“
6.0		Fläche mit besonderen Auflagen gemäß privatrechtlicher Vereinbarung zwischen Herrn Egerland und der Gemeinde Egmating
7.0		Bodendenkmäler Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

C. Begründung

Zur Schaffung von Einheimischengrund hat die Gemeinde Egmating die 3. Änderung mit Umgriffserweiterung des Bebauungsplanes „An der Lindacher Strasse“ beschlossen.

Mit der BauGB-Novelle 2007, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, wurde die Möglichkeit geschaffen, für Bebauungspläne der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden.

Das beschleunigte Verfahren ist für Bebauungspläne vorgesehen, die u. a. der Innenentwicklung (Lückenschließung) dienen. Als eine weitere Voraussetzung darf eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt werden. Ebenso darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nachdem hier die Baulücke zwischen den Häusern „Am Ried 34“ und „Am Ried 36“ mit zwei weiteren Wohnhäusern und einer zulässigen Grundfläche von ca. 300 m² geschlossen werden soll, sind diese Voraussetzungen hier erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Ebenso wenig ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Wie bereits bei einer vorangegangenen naturschutzfachlichen Untersuchung durch die Landschaftsplanerin Dipl. Ing. (FH) Frau Regine Müller festgestellt worden ist, werden durch die geplante Bebauung mit den beiden Häusern keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verursacht. Durch die Festsetzung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung im Süden und einer Obstbaumpflanzung beidseitig des Fußweges zum „Geisfeld“ wird den naturschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen. Um im Süden des Wohngebietes eine durchgehende Ortsrandeingrünung und somit auch optisch den Abschluss der Bebauung zu deklarieren wird der Eingrünungsstreifen noch bis zum östlichen Ende der Fl.-Nr. 179/4 fortgeführt.

Mit der 3. Änderung mit Umgriffserweiterung des Bebauungsplanes „An der Lindacher Strasse“ werden im südlichen Teil folgende Änderungen vorgenommen:

- Auf der südlichen Parzelle (gegenüber des Spielplatzes) werden zwei Parzellen gebildet, indem die Grundstücke mittig geteilt werden und nach Süden hin erweitert werden.
- Auf den zwei „neuen Parzellen“ werden jeweils ein, also insgesamt zwei neue Bauräume ausgewiesen.

Durch die Vertiefung der Parzelle ist es nunmehr möglich hier zwei Baufenster auszuweisen. Durch die Anordnung der Baukörper wird die städtebauliche Vorgabe des bestehenden Bebauungsplanes weitergeführt und führt zu einer gewünschten innerörtlichen Verdichtung. Das Schließen der Lücke bewirkt eine eindeutige Ausbildung des Ortsrandes an dieser Stelle. Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude hat sich an der Höhe des östlichen Nachbarn zu orientieren. Somit wird sichergestellt, dass die neue Bebauung nicht höher als der östliche Bestand wird.

Die Grundfläche erhöht sich im Bebauungsplangebiet um 300 m², die Geschossfläche um 600 m².

Gemäß der Novelle des Baugesetzbuches vom 01.01.07 wird der Flächennutzungsplan in einem späteren Verfahren berichtigt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

D. Verfahrensvermerke zur 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Umgriffserweiterung „An der Lindacher Straße“ in Egmating

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Egmating hat in der Sitzung vom 15.05.07 die 3. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „An der Lindacher Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie so wie die Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.07 hat in der Zeit vom 05.07.07 bis 06.08.07 stattgefunden.

3. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04.09.07 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.05.07 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, 10. Okt. 2007

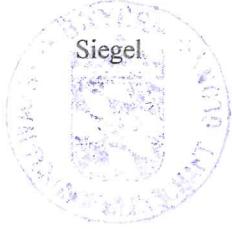



E. Eberherr, 1. Bgm.

4. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12. Okt. 2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der VG Glonn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Glonn, 12. Okt. 2007




E. Eberherr, 1. Bgm.

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan

„An der Lindacher Strasse – 3.Änderung mit Umgriffserweiterung“

Gemeinde Egmating, VG Glonn, Landkreis Ebersberg

Grünordnungsplan:

Dipl. Ing. (FH) Regine Müller
Finkenweg 14 ½
85665 Moosach

Planfertiger:

Architekturbüro Seiz
Kettenring 12
85658 Egmating

Plandatum:

15.05.2007

