

175/7

163/13 1880+

1903+

1881+

1882+

1504+

1383+

1905+

163/8

1884+

1885

9 — 0.75 3.3 11.0.75

178/3

18

50

186

187

NORDEN

1051

183

182/3

184

185

182/2

Hafnerweg

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## „Am Hafnerweg – 2.Änderung“

Gemeinde Egming, VG Glonn, Landkreis Ebersberg

Planfertiger: Architekturbüro Seiz  
Keltenring 12  
85658 Egming

Plandatum: 05.04.05  
07.12.05



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## „Am Hafnerweg – 2. Änderung“

Gemeinde Egming, VG Glonn, Landkreis Ebersberg





- Die Gemeinde Egming erlässt aufgrund §§ 1,2,3,4,8,9 und 10 des Baugesetzbuch –BauGB-, Art 91 Bayerisch Bauordnung –BayBO- und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- diese Bebauungsplanänderung als

### Satzung



Soweit nicht durch folgende Festsetzungen aufgehoben oder abgeändert, gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes auch im Geltungsbereich der 2. Änderung.

#### A. Festsetzungen

1. ■■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung
2. (WR) Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
3. ———— Baugrenze  
Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer 6 festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigen Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,5 m Tiefe sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
4. [GA] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen, deren Firstausrichtung muss parallel zur Längsseite verlaufen. Der Anbau der Garagen bzw. Nebengebäude an die Wohngebäude hat so zu erfolgen, dass Grabendächer oder „Punkt-Anschlüsse“ ausgeschlossen sind.
5. [ST] Fläche für Stellplätze
6. [117] maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des durch Baugrenzen begrenzten Bauraumes soweit nicht durch die Baugrenzen weiter beschränkt, ohne Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Die maximale Geschossfläche beträgt das Doppelte der maximal überbaubaren Grundfläche. Die Fläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten dürfen größer als 0,5 der Gebäudegrundfläche sein. Flächen der Zufahrten sind so gering wie möglich zu halten.
7. II Anzahl der Vollgeschosse maximal zulässig, II = 2 Vollgeschosse.

8.  vorgeschriebene Firstrichtung.
9.  Fußweg, frei für die Zufahrt der Garage der nordöstlichen Parzelle.
9.  in Wohngebäuden zulässige Wohneinheiten.  
Zusätzlich ist eine untergeordnete Einliegerwohnung bis zu einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> zulässig.
10.  Private Grünfläche mit besonderen Auflagen.  
Bei Strauchpflanzungen sind Sträucher der Artenliste 3, des bestehenden Bebauungsplanes, zu verwenden, mit einer Pflanzdichte von 1,5m x 1,5m. Die Flächen sind von weiteren Bebauungen, Lagerflächen etc. freizuhalten.
11. Pro Parzelle ist zusätzlich, zu den bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Auflagen, jeweils ein Großbaum gem. der Pflanzliste zu pflanzen.

## B. Hinweise

1.  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Hafnerweg“
2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. - 9 - Maßangaben in Metern (z.B. 9,00 m)

## C. Begründung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hafnerweg“ werden auf den nordöstlichen 2 Parzellen, statt eines Doppelhauses, 2 Einfamilienhäuser geplant. Die Flächen für Garagen werden entsprechend umgeplant, die Parzellenanzahl bleibt erhalten.

Dadurch wird, in Anlehnung an die vorgesehene Bebauung im Westen und im Norden, die Bebauung aufgelockert und fortgeführt. Es werden nunmehr kleinere Baukörper, gegenüber des Doppelhauses, vorgesehen.

Die Bebauung hebt sich nunmehr von der strengeren Anordnung der Doppelhäuser am Ortsrand ab und führt die aufgelockerte Bebauung im Westen weiter..

Die im nordwestlichen Teil festgesetzte Private Grünfläche mit besonderen Auflagen kann entfallen, da durch die bestehen bleibende Fläche der Ortsrand nach Osten hin bestehen bleibt, nach Norden schließt sich nunmehr eine Bebauung an, sodass hier nach Norden hin kein Ortsrand mehr vorhanden ist.

Die Grundfläche erhöht sich auf diesen 2 Parzellen von 180 m<sup>2</sup> auf 234 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche von 360 m<sup>2</sup> auf 468 m<sup>2</sup>.

Damit bleiben sowohl die Grundfläche, wie auch die Geschossfläche, unter den, laut Flächennutzungsplan zulässigen, Größen.

Ausgleichsmaßnahmen: Auf den zwei Parzellen müssen zusätzlich jeweils ein Großbaum gepflanzt werden. Ein Umweltbericht ist auf Grund der geringen Grundflächenerhöhung nicht erforderlich.

#### **D. Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hafnerweg“ in Egming**

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Egming hat in der Sitzung vom 05.04.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hafnerweg“ beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 20.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung:

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 11.10.05 bis 14.11.05 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Billigungsbeschluss

Die Gemeinde Egming hat in der Sitzung vom 07.12.2005 die Billigung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2006 bis 10.03.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Satzung:

Die Gemeinde Egming hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2006 die 2. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Egming, den **03. Mai 2006**



.....E. Eberherr 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur  
2. Bebauungsplanänderung „Am Hafnerweg“ erfolgte am **08. Mai 2006** dabei wurde  
auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des  
Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die  
Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.12.2005 in Kraft.

Egming, den **09. Mai 2006**



.....E. Eberherr 1. Bürgermeister