

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Mitterfeld II – 1. Änderung

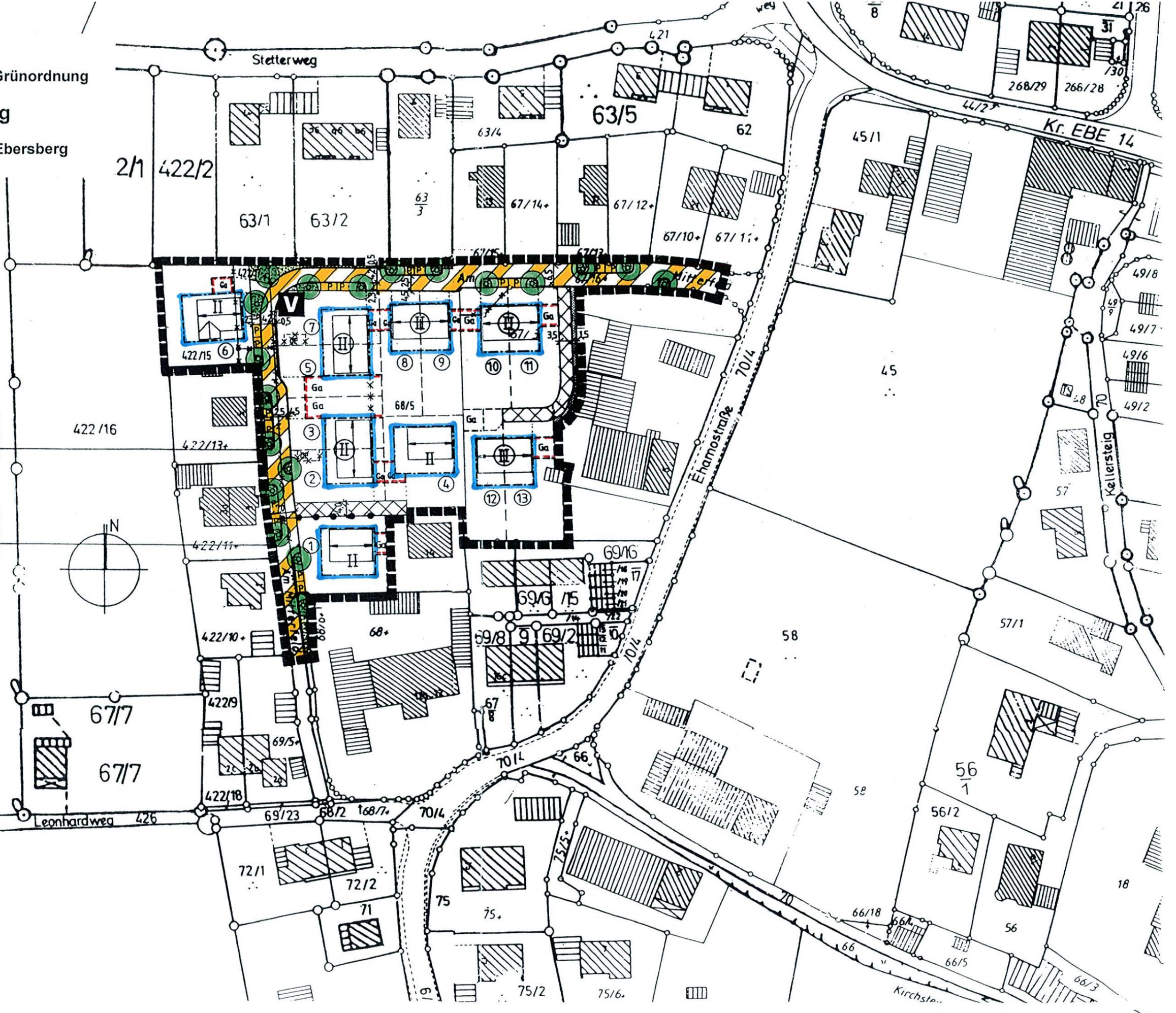
Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg

423

Siehe 2.1.

423

WR	0	ED
GRZ 022		
WA	0	ED
GRZ 022		



Mitterfeld II – 1. Änderung

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Egming erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. v. 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

Satzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mitterfeld II“ behalten ihre Gültigkeit, soweit sie von der 1. Änderung nicht berührt sind.

1. Zeichnerische Änderungen in der Plandarstellung:

- 1.1 Parzelle 2 und 7: Bauraum für Carport entfällt
- 1.2 Parzelle 3 und 5: Erweiterung des Garagenbauraumes bis an die östliche Grundstücksgrenze

2. Textliche Änderungen:

- 2.1 Festsetzung A 1.6: Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ für Hauptanlagen von 0,29 und zusätzlich für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO von 0,24
- 2.2 Festsetzung A 1.7: entfällt (max. zulässige Geschossflächenzahl)
- 2.3 Festsetzung A 3.1.1: Flächen für Garagen
Die maximalen Abmessungen für Garagen betragen 6,00 m x 8,00 m
- 2.4 Festsetzung A 3.4: wird wie folgt ergänzt: „Wasserdurchlässig befestigte Flächen gehen nur zu 50 % in die GRZ-Berechnung ein.“
- 2.5 Festsetzung A 3.5: wird wie folgt ergänzt:
„Für Wohnungen bis 40,00 m² ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.“
- 2.6 Festsetzung A 4.1: entfällt (max. Zahl der Wohneinheiten)

3. Begründung:

3.1 Zeichnerische Änderungen

Bei den Änderungen in der Plandarstellung handelt es sich um Aktualisierungen gemäß dem Baubestand. Diese Abweichungen wurden vom Landratsamt Ebersberg genehmigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem Bebauungsplan „Mitterfeld II“ wurde die Erschließungsstraße „Am Mitterfeld“ vor einigen Jahren erstellt. Durch diese neue Zuwegung wurde für die nördlich und westlich anliegenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Erschließungsmöglichkeit geschaffen, die zusätzliches Baurecht gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) entstehen ließ. Dieses wurde auch bereits weitgehend realisiert und die umliegenden Grundstücke mit weiteren Wohnhäusern bebaut.

Aufgrund dieser zusätzlichen Verdichtung in der unmittelbaren Umgebung wird innerhalb des Bebauungsplangebietes „Mitterfeld II“ die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,29 erhöht und zusätzlich eine Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,24 für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. v. § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), zugelassen.

In Anbetracht der oben beschriebenen baulichen Verdichtung in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplangebietes ist eine Erhöhung der GRZ vertretbar.

3.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da sich dieses Maß der Nutzung aus anderen Festsetzungen, wie GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe ergibt.

3.4 Bauweise von Stellplätzen

Unter Berücksichtigung des geringeren Versiegelungsgrades können wasserdurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze für die GRZ-Berechnung nur zur Hälfte herangezogen werden. Diese Regelung war im Bebauungsplan bisher nicht vorgesehen und wird daher in der Änderung ergänzt.

3.5 Anzahl der Stellplätze

Aufgrund des tatsächlichen Wohnraumbedarfs wurden mehrere kleine Wohnungen errichtet. Dies sollte in der Festsetzung der Stellplätze berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird für Wohnungen bis 40,00 m² nur ein Stellplatz festgesetzt, weil hier von nur einem Bewohner ausgegangen werden kann.

3.6 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Der tatsächliche Wohnraumbedarf hat ergeben, dass mehrere kleinere Wohneinheiten anstatt der ursprünglich vorgesehenen Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern erforderlich sind. Dem wurde in der Realisierung der Bauvorhaben Rechnung getragen.

3.7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

4. Verfahrensvermerke:

4.1 Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Egming hat in der Sitzung vom 02. 11. 2004 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Die Aufstellung wurde am 24. 11. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Auslegung:

Den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 07. 02. 2005 bis 08. 03. 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.3 Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Egming hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05. 04. 2005 die 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Egming, den 03. 5. 05




Eberherr, 1. Bürgermeister

4.4 Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 04. 5. 05

Die Bebauungsplanänderung "Mitterfeld II – 1. Änderung" wird in der Fassung vom 05. 4. 05 seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Egming und der Verwaltungsgemeinschaft Glonn zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Egming, den 04. 5. 05




Eberherr, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Mitterfeld II – 1. Änderung

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg

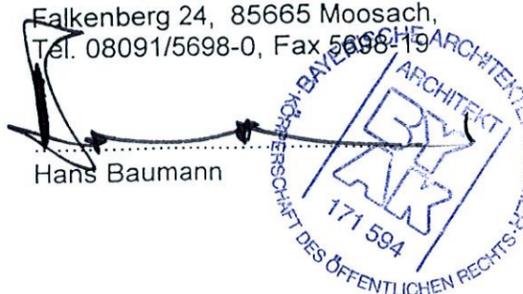
Fertigungsdaten:

Entwurf vom 08. 12. 2004
Fassung vom 13. 01. 2005
Fassung vom 05. 04. 2005

Falkenberg, den 05. 04. 2005

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,
Falkenberg 24, 85665 Moosach,
Tel. 08091/5698-0, Fax 08091/5698-19



Hans Baumann