Gemeinde Landsberied

Bebauungsplan

Babenried-Ost, 4. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan

Teil 1, § 1: Geltungsbereich

Teil 1, § 2: umfassend die Fl.-Nr. 1319/4 Gemarkung Babenried

Planfertiger

Stadtplanungsbüro
Ralf Müller
Feldgereuth 32
86926 Greifenberg

Fassung vom: 03.05.2023
Geändert am: 13.12.2023

Die Gemeinde Landsberied

erlässt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 § 10 und § 13a Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 13a des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als

Satzung:

Diese Satzung besteht aus:
Teil 1 – Text
Teil 2 – Planzeichnungen

Teil 1 - Text

A: Festsetzungen durch Text

1 Geltungsbereich

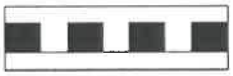
1.2 Diese Bebauungsplanänderung ersetzt bzw. ergänzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches in § 1 die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Babenried-Ost" in der Fassung vom 04.06.1997 sowie dessen Änderungen 1 bis 3.

1.3 Die Festsetzungen in § 2 gelten nur für das Grundstück Flur-Nr. 1319/4.

1.4 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Babenried-Ost" nebst der Änderungen 1 bis 3 in Text und Planzeichen unverändert fort, soweit sie nicht durch diese 4. Änderung ersetzt werden.

§ 1 (Geltungsbereich)

1 Geltungsbereich

1.1  Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches Teil 1 § 1 des Bebauungsplanes

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt **$GRZ_{(1)}$ 0,25.**

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unter Berücksichtigung der Grundflächen der gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt **$GRZ_{(2)}$ 0,60.**

2.3 **Gebäudetyp II** Bei Gebäudetyp II beträgt die zulässige Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, WH 6,2 m gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem jeweiligen Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

2.4 **Gebäudetyp ID** Bei Gebäudetyp I+D beträgt die zulässige Wandhöhe in Metern, als Höchstmaß, WH 3,9 m gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem jeweiligen Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

2.5 Die zulässige Grundflächenzahl $GRZ_{(2)}$ darf für Flächen von Nebenanlagen im Sinne des (§ 14 Abs. 1 BauNVO), mit der das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es gilt die offene Bauweise

3.2 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3.3 Nebengebäude sind bis zu einer Brutto-Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Sofern es durch die Anrechnung von Garagen, Tiefgaragenzufahrten und Carports zu einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO kommt, kann diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Gebäude ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Gebäudetyp II (Systemschnitt 1):
Zulässig sind Satteldächer; diese sind bei zulässigen Dachneigungen von 32° bis 38° auszubilden.

4.2 Gebäudetyp I+D (Systemschnitt 2):
Zulässig sind Satteldächer; diese sind bei zulässigen Dachneigungen von 35° bis 46° auszubilden.

4.3 Bei in Grundfläche und Höhenentwicklung untergeordneten Gebäudeteilen und späteren Anbauten (Grundfläche bis maximal 1/3 der Grundfläche des Haupt-baukörpers sowie einer Firsthöhe bis maximal 1,0 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers) sind auch Walm- und Pultdächer, die in das Hauptdach einschiften, zulässig.

4.4 Dachaufbauten

4.4.1 Giebelgauben (mit Satteldächern oder Segmentbögen) und Schleppdachgauben sind ab 30° Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.4.2 Giebelgauben und Schleppdachgauben dürfen eine max. Breite von 3,0 m aufweisen.

4.4.3 Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäude- bzw. Außenwandlänge nicht überschreiten.

4.4.4 Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,5 m betragen. Zum Ortgang hin ist ein Mindestabstand von 2,0 m und zum First ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

4.4.5 Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von 3,0 m und bis zu max. 1/3 der Gebäude- bzw. Außenwandlänge zulässig.
Hiervon ausgenommen sind an der Terrassenumwehrung von Dachfläche vollständig umschlossene Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 20 m².

4.5.6 Auf Garagen und Nebengebäude sind Dachgauben unzulässig.

4.5.7 Bei Dachflächenfenster sind Aufkeilrahmen bis max. 20° bei Hauptgebäuden zulässig. Bei Verwendung von Aufkeilrahmen sind diese für alle Dachflächenfenster einer Dachfläche einzubauen.

4.5.8 Dachgauben sind nur in der ersten Ebene des Dachgeschosses zulässig. In einer weiteren Ebene sind nur zwingend notwendige Ausstiege und Belichtungen in Form von Dachflächenfenstern ohne Aufkeilrahmen zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

5.1 Direkte Zu- und Abfahrten

5.1.1 Garagen / Tiefgaragenzufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (straßenseitigen Grundstücksgrenze) einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

5.1.2 Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit offenen Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (straßenseitigen Grundstücksgrenze) einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.

5.2 Indirekte Zu- und Abfahrten

5.2.1 Garagen / Tiefgaragenzufahrten und Carports mit indirekten Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (Grundstücksgrenze) einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.

5.3 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen / Tiefgaragen und Carports sind keinerlei Einfriedungen zulässig.

5.4 Garagen, Carports und Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einem Satel- oder Pultdach zu errichten. Die Dachneigung darf bei Satteldächern von 20° bis 40° und bei Pultdächern max. 20° betragen. Zudem sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für Gebäude, die an ein Hauptgebäude angebaut sind.

5.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind zumindest die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seiten der Gebäude höhen- und profilgleich zu gestalten.

5.6 Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist jeweils nach 4 Stellplätzen ein 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

5.7 Die Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Von diesen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

6 Zahl der Stellplätze

6.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich wie folgt:

Je Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche ist	1 Stellplatz
Je Wohneinheit über 60 m² Wohnfläche sind	2 Stellplätze

nachzuweisen und herzustellen.

6.2 Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern, ab 6 Wohnungen, ein Besucherzuschlag in Höhe von 10% der notwendigen Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der Besucherstellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Besucherstellplätze).

6.3 Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV[1].

7 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von offenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Hierbei ist ein Sockel mit einer max. Höhe von 0,2 m zulässig.

8 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

8.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für notwendige oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

8.2 Ausgenommen hiervon sind:

8.2.1 Gekieste Traufkanten in einer Breite von max. 0,5 m zum Schutz der Gebäude vor Feuchteschäden und Verschmutzungen.

8.2.2 Untergeordnete Steingärten bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 m² pro Grundstück.

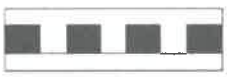
8.3 Im straßenseitigen Vorfeld, zwischen Vorderkante der Hauptgebäude und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belang, generell unzulässig.

9 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

§ 2 (Grundstück Flur-Nr. 1319/4)

1 Geltungsbereich

1.1  Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches Teil 1 § 2 des Bebauungsplanes

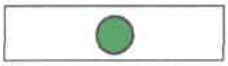
2 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Baugrenze; diese darf durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

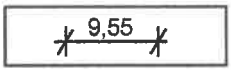
2.2 Straßenbegrenzungslinie

[1] **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

2.3 Bäume Bestand

2.4  Bäume zu pflanzen

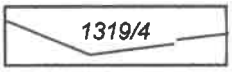
2.5 Ortsrandeingrünung, als Bestandteil des Baulandes

2.6 

Maßangabe in Metern, hier z.B. 9,55 m

B: Hinweise

1 Planunterlage

1.1 

Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 1319/4

1.2

Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 22.

1.3

Straßennamen, hier z.B. Eichenstraße

2 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischen zu lagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, staatliches Abfallrecht, abzustimmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallentsorgung

3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverband Obere Maisach anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.
Die Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied – WAS - Stand Juli 2005 und die Entwässerungssatzung - EWS - des Abwasserzweckverband Obere Maisach Stand 11.12.2020 sind zu beachten.

3.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

3.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten für Flächen bis 1.000 m² grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.
Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versicherung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

Ist eine Versickerung trotz erfolgter Sickerversuche nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

3.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.

3.5 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen.

4 Energieversorgung / Klimaschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden werden bauliche uns sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

5 Bayerisches Denkmalschutz - BayDSchG

5.1 Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck anzuzeigen.

5.2 Unter Bezugnahme auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird darauf hingewiesen, dass zur Anzeige sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, als auch der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, verpflichtet sind. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten,

die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

5.3 Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Eingriffsregelung

Im Verfahren nach §13a BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

7 Spezieller Artenschutz

7.1 Zum Schutz von Brutvögeln ist das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Der Abriss von Bestandsgebäuden ist zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September zulässig. Hiervon abweichend sind Abrissmaßnahmen in anderen Zeiträumen zulässig, sofern zu fällende Bäume bzw. abzureißende Gebäude von qualifiziertem Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden.

7.2 Es wird angeraten, vor dem Abriss von Gebäuden eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorzunehmen.

7.3 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei den vorgenannten Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

8 Weitere Hinweise

8.1 Bei der Anlage von Stellplätzen samt Zufahrtsbereichen ist darauf zu achten, dass die Befestigungen nicht über die privaten Grundstücksgrenzen hinaus gehen.

8.2 Die Anlage von überdachten Fahrradabstellplätzen auf jedem Grundstück wird empfohlen.

8.3 Grundwasser, Drainagen

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.

8.4 Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen und die Freiflächengestaltung sind im Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs nachrichtlich einzutragen.

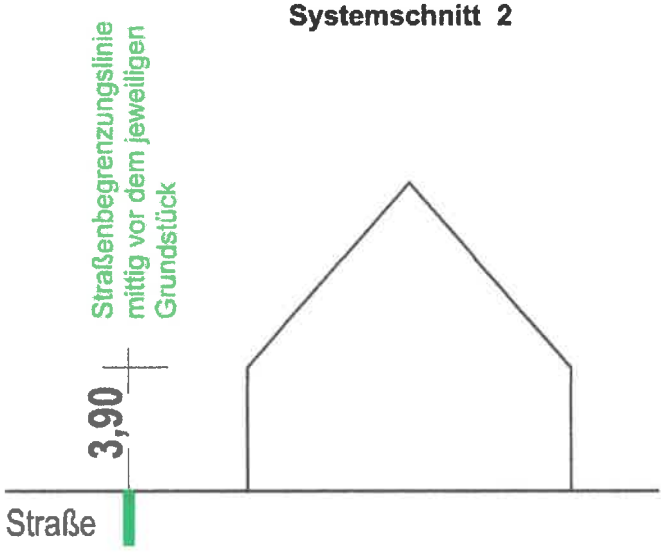
8.5 Kartengrundlage
Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes.
Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

9 Systemschnitte

Systemschnitt 1

II	
SD DN 32°-38°	
WH 6,20	
O	ED

Systemschnitt 2



I+D	
SD DN 35°-46°	
WH 3,90	
O	ED

Ausgefertigt:

Landsberied, den 23. Jan. 2024 Greifenberg, den 14. Jan. 2024

Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

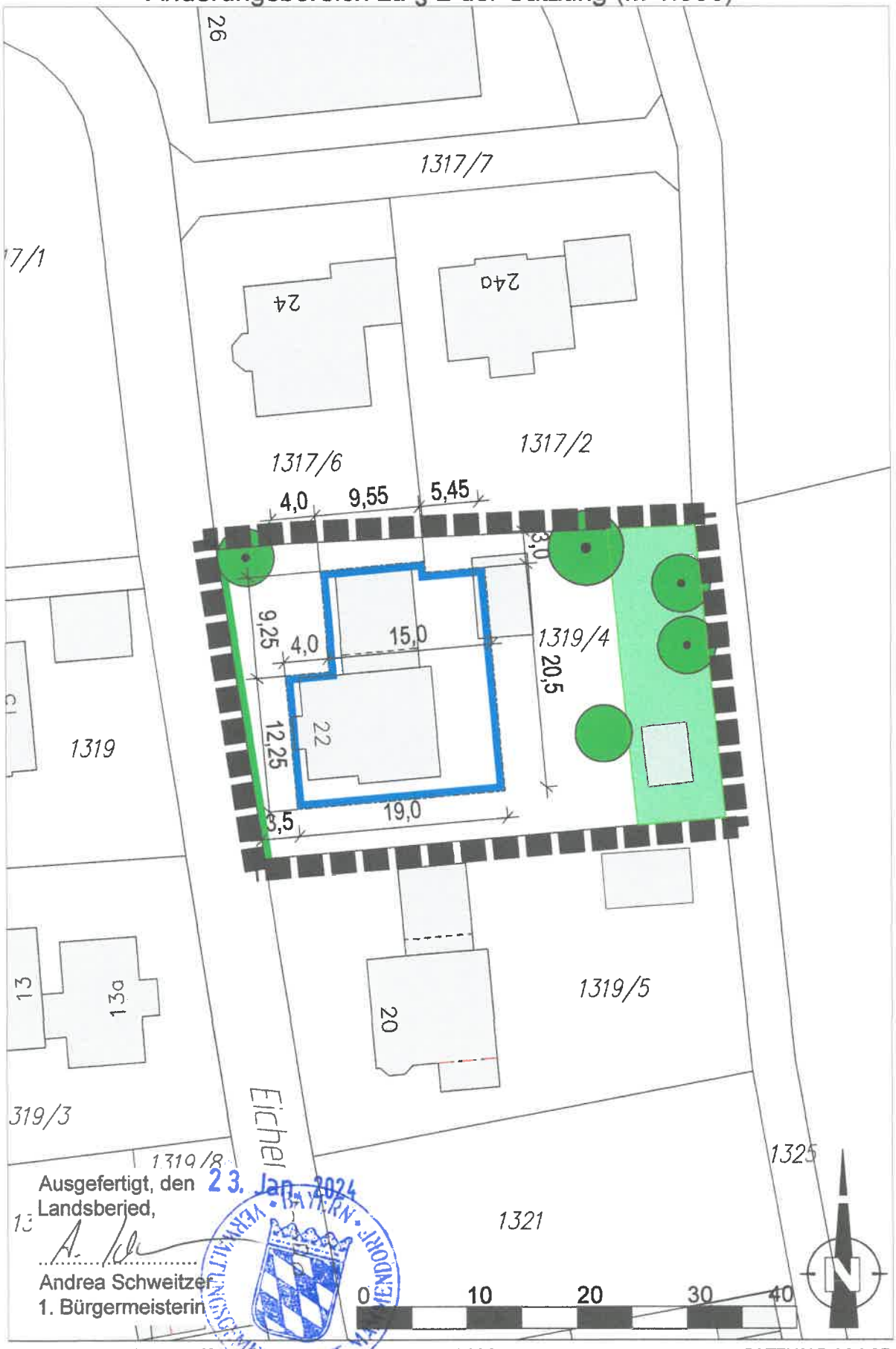
Ralf Müller
Planfertiger

Teil 2 Planzeichnung (Geltungsbereich)
Änderungsbereich zu § 1 der Satzung (M 1:1.500)

Ausgefertigt, den 23. Jan. 2024
Landsberied,

Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

Teil 2 Planzeichnung (Grundstück Fl.Nr. 1319/14)
Änderungsbereich zu § 2 der Satzung (M 1:500)



Ausgefertigt, den 23. Jan. 2024
Landsberied,
.....
Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

C: VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 07.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.05.2023 hat in der Zeit vom 19.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 13.12.2023 wurde vom Gemeinderat am 13.12.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel

Landsberied, den 26. Jan. 2024

.....
Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

2. Ausgefertigt:

Siegel

Landsberied, den 23. Jan. 2024

.....
Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

3. Der Satzungsbeschluss ist am 25. Jan. 2024 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

   Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 214 und § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt seit diesem Tag bei der Gemeinde Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Landsberied, den 26. Jan. 2024

.....
Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

Gemeinde Landsberied

Landkreis Fürstenfeldbruck

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTERGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

Babenried-Ost
4. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 13.12.2023

Stadtplanungsbüro
Ralf Müller

Verwaltungsjurist und Stadtplaner
Feldgereuth 32, 86926 Greifenberg

Tel: 08192 - 7595
Fax: 08192 - 996358
Mail: mueller@kanzlei-stadtplanung.de

1. Anlass der Planung

In der Gemeinde Landsberied besteht dringender Wohnbedarf. Dies wirkt sich auch auf den Ortsteil Babenried aus. Wenn auch der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern für die ortsansässige Bevölkerung und des ländlichen Umlandes durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht gedeckt werden kann, so zielt diese eher auf den vermehrt festzustellenden Bedarf an familiengerechten Wohnungen im Mehrgenerationenbereich. Hier dürfte aufgrund massiv gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ein vermehrtes Marktsegment entstehen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Babenried-Ost" eignet sich für die Fortführung der bereits vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, als auch für die vereinzelt vorhandene und künftig vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern. Es besteht über die Erschließungsstraße Eichenstraße direkter Anschluss an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Dorfstraße und, über diese, an den Hauptort Landsberied und die Staatsstraße St 2054.

Wesentliche Zielsetzungen und Festsetzungen des am 30.10.1997 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Babenried-Ost" entsprechen nicht mehr vollumfänglich den heutigen Bedürfnissen. Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung an die aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten zu anzupassen und die erschließungstechnischen, grünordnerischen und verkehrstechnischen Belange zu berücksichtigen, ist die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Babenried-Ost" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen (Ausnahme Flur-Nrn. 1317/3 und 1317/5) und in einem Teilbereich erforderlich. Insbesondere ist der klassische Einfamilienhaustyp ID, da teure Dachkonstruktionen und wenig effiziente Dachgeschossräume mit schrägen Wänden implizierend, überwiegend nicht mehr gefragt.

Der Gemeinderat Landsberied hat deshalb am 07.02.2022 die Durchführung der 4. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Babenried-Ost" für den gesamten Geltungsbereich und speziell für das Teilgebiet der Flur-Nr. 1319/4 Gemarkung Landsberied gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Das Stadtplanungsbüro Ralf Müller, Greifenberg wurde mit der Ausarbeitung der Planänderung beauftragt.

2. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Babenried-Ost, 4. Änderung" wird im beschleunigten Verfahren und als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche überschreitet bei weitem nicht den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche. Bei einer planvermessenen bebaubaren Fläche von 24.751 m² ergibt sich bei einer GRZ von 0,25 eine Grundfläche von 6.188 m². Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden bauplanungsrechtlich nicht zur späteren Umsetzung vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., dass für die

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Süden und als Dorfgebiet (MD) im Norden dargestellt, westlich grenzt weitgehend Dorfgebiet an.

4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Babenried-Ost" i.d.F. vom 04.06.1997, rechtsverbindlich seit 30.10.1997, ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) im südlichen Geltungsbereich und als Dorfgebiet (MD) im nördlichen Geltungsbereich ausgewiesen.

5. Übergeordnete Vorgaben

Die Gemeinde Landsberied befindet sich in der Nähe der Mittelzentren, als welche die Stadt Fürstenfeldbruck und die Stadt Germering im LEP-Stand 01.06.2023 eingestuft sind, noch in der Region 14 (München), jedoch an der Grenze zur Region 9 (Augsburg), im Allgemeinen ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze. Der Gemeinde Landsberied kommt keine zentrale Funktion zu; eine solche ist auch künftig nicht geplant. Landsberied liegt mit seinem Ortsteil Babenried an der Staatsstraße St. 2054, aber nicht an einer Bahnlinie an.
Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Althegnenberg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP-Stand 01.06.2023 und des RP 14 Stand 01.04.2019 zu beachten:

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Stand 01.06.2023)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...](1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (3.3 (G)).

5.2. Regionalplan der Region München (RP 14 Stand 01.04.2019)

- Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, insbesondere zur Verfügungstellung von Flächenanteilen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau (AI Z 2.2),
- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (BII G 1.2).
- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (BII Z 1.4).

7. Planungskonzept

7.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Konzepts, welches für den Geltungsbereich im Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Norden sowie den westlich angrenzenden Bereich ein Dorfgebiet (MD) vorsieht.
Der Bebauungsplan bereitet diesbezüglich die Realisierung insbesondere künftiger Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern ohne die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen, vor.
Das städtebauliche Konzept sieht durchgängige Bebauung des Gevierts mit einer bereits in Teilbereichen vorhandenen baulichen Struktur von zweigeschossigen Häusern nunmehr auch am Ortsrand vor.
Westlich des Baugebiets sind auch weiterhin dörfliche Strukturen, die sich erschließungstechnisch der Hauptdurchgangsstraße zuordnen, vorgesehen.
Nachdem es sich um ein heterogenes Umfeld handelt, ist die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich, welches sich diesbezüglich an den in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäuden orientiert.
Aufgrund der geringen zusätzlichen Verdichtung des Instruktionsgebietes sind zusätzliche Maßnahmen der Infrastruktur nicht erforderlich.

7.2. Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, über die Erschließungsstraßen Eichenstraße und Dorfstraße erschlossen und ist an die überörtliche Staatsstraße St. 2054 angeschlossen.
Einer Grundabtretung zur Erschließung bedarf es nicht.

7.3. Grünordnung

Trotz der Ortsrandlage des Baugebiets -dieses bildet den östlichen Ortsrand- kann auf umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen verzichtet werden, da insbesondere die Randgrundstücke bereits bebaut sind und schon der ursprüngliche Bebauungsplan sowohl eine Ortsrandeingrünung, wie auch eine Durchgrünung vorsieht.

8. Begründung der textlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Diese Änderung des Bebauungsplanes bedingt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Abweichung vom ursprünglichen Bebauungsplan.
Ob der Änderungen sind, wie bereits erwähnt, keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, weshalb keine zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen sind.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Parameter Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Bebauungsplan einheitlich mit 0,25, Wandhöhe (WH), Dachneigung und einer Höhenkote festgesetzt.

8.3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten zum einen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Situierung der späteren Bauvorhaben, generieren aber zum anderen auch eine von der Planungsträgerin gewollte städtebauliche Struktur.

8.3.4 Um auch hier größtmögliche Gestaltungsmöglichkeiten anzubieten, sind Garagen und Carports nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern im Rahmen des Art. 6 BayBO auf den Grundstücken allgemein zulässig. Einschränkungen ergeben sich aus dem in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung", dessen Geltungsbereich sich über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken soll. Insofern wird auf dessen Begründung verwiesen. Gleiches gilt für den Stellplatzschlüssel.

8.3.5 Mit Ausnahme von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² müssen sämtliche Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch hierdurch soll eine geordnete Baustruktur erreicht werden.

8.4. Bauliche Gestaltung

8.4.1 Die Planungsträgerin verzichtet auch weiterhin bewusst auf Festsetzungen, wonach Hausformen über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln sind sowie auf Festsetzung eines Verhältnisses von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, um ev. architektonische Speziallösungen nicht auszuschließen.

8.4.2 Allerdings ist der dörflichen, insbesondere der in unmittelbarer Nähe vorherrschenden Baustruktur die Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 32° und 38° (Haustyp 1) und zwischen 35° und 46° (Haustyp 2) geschuldet. Lediglich für untergeordnete Gebäudeteile (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptteils des Gebäudes und maximale Firsthöhe 1 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudeteils wird die Ausbildung eines Walm- und Pultdaches erlaubt.

8.4.3 Einschränkungen bei den **Dachaufbauten** ergeben sich ebenfalls aus dem in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung", dessen Geltungsbereich sich über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken soll. Insofern wird auch diesbezüglich auf dessen Begründung verwiesen.

8.4.4 Bezüglich Dacheinschnitte und Dachterrassen werden zum einen die geplanten Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung" (Dacheinschnitte) übernommen, zum anderen eine Sonderregelung zu Dachterrassen getroffen. Letztere sollen nach dem Willen der Satzungsgeberin explizit zulässig sein, doch bedarf es hier bestimmter, ortsbildwahrender und nachbarschützender Einschränkungen. So dürfen Dachterrassen nur in einer maximalen Größe von 20 m² errichtet werden. Außerdem sind Dachterrassen nur in an ihrer Terrassenumwehrung von Dachflächen vollständig umschlossener Ausführung gestattet.

10.5. Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

10.6. Kampfmittel

10.6.1 Es liegen keine Anhaltspunkte für Belastungen durch Kampfmittel vor. Für die Gemeinde besteht insoweit eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

10.6.2 Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen geltenden Vorschriften, Regeln und Informationsschriften der Gesetzlichen Unfallversicherungsträger wird hingewiesen, insbesondere auf die BGI 833 „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung" sowie die BGI 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau" (siehe www.bgbau.de).

Bestehen dennoch Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung des Baugrunds, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen oder Hinweisen versehen und ggf. den Bau einstellen bzw. die Nutzung untersagen oder sonstige Anordnungen erlassen. Nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen ist *die Bauaufsichtsbehörde generell aber nicht gehalten, selbst Gefahrenerforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen* (vgl. Nr. 4).

10.6.3 Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/ 09064 stehen Adressenlisten mit Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung und Fachfirmen für Luftbildauswertung sowie ggf. weitere Informationen zur Verfügung.
Die Adressenlisten sind nicht abschließend. Aus der Nennung können keine über die nachfolgend genannten Aufnahmevoraussetzungen hinausgehenden Aussagen abgeleitet werden. Das aktuelle Vorliegen dieser Voraussetzungen sowie fachliche Qualifikation und Zuverlässigkeit sind ausschließlich von der jeweiligen Firma zu verantworten.
Die Adressenliste „Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung" enthält Firmen, die nachgewiesen haben, dass sie über die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 SprengG oder über Fachpersonal mit Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG in Bezug auf Kampfmittelbeseitigung verfügen sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzen.
In der Adressenliste „Fachfirmen für Luftbildauswertung" sind Firmen genannt, die zur Auswertung von Kriegsluftbildern – als Grundlage einer grundstücksbezogenen Bewertung – eine moderne volldigitale bzw. optisch-digitale Auswertestation und damit den höchsten technischen Standard einsetzen. Aussagen zu der für Recherche, Auswertung

Aus Gründen der Ortsgestaltung sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung muss durch Erdkabel erfolgen.
Die Gasversorgung ist über die Energie Südbayern GmbH, Außenstelle Fürstenfeldbruck (ESB) gewährleistet.

12.1. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck sichergestellt.

13. Flächenstatistik

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Grundstücke Flur-Nrn. 1317/3 und 1317/5 unverändert.

Landsberied, den 23. Jan. 2024

Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

Greifenberg, den 14. Jan. 2024

Ralf Müller
Planfertiger