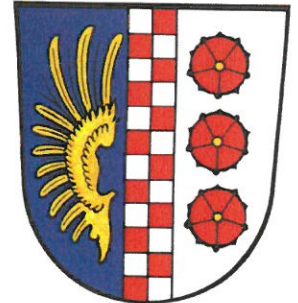


Bebauungsplan „Babenried – Dorfstraße 15“ mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE LANDSBERIED

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches **-BauGB-** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12.05.2017 (BGBl. Teil I Nr. 25 S. 1057 ff) m.W.v. 13.05.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern **-GO-** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung **-BayBO-** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **-BauNVO-** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als **Satzung**.

Inhalt

- A Planzeichnung M 1:500
- B Festsetzungen
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Berichtigung des Flächennutzungsplans
- F Begründung

Gemeinde Landsberied

Unterschrift:

20. März 2018
A. Schweitzer

Andrea Schweitzer Erste Bürgermeisterin

SCHLOSSBERGSTRASSE 4_82290 LANDSBERIED_T 08141.2907.73_F 08141.2907.74_E gemeinde@landsberied.de

Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:

Gerum + Haake

architekten gerum + haake

AUGSBURGER STRASSE 16_82110 GERMERING_T 089.4111860.0_F 089.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de

Genehmigung in der Fassung vom 08.11.2017



ca. 1287m²

WA 1	
GR	240m ²
SD	35-42°
I+D	4,3m

ca. 1078m²

WA 2	
GR	310m ²
SD	35-42°
II	6,8m

Gemeinde Landsberied: 20. März 2018

Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

Planfertiger:

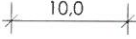
architekten gerum+haake

Bebauungsplan M.1:500
 "Babenried - Dorfstraße 15"
 Genehmigung 08.11.2017
 A PLANZEICHNUNG



B FESTSETZUNGEN

1.0 Abgrenzungen und Maßangabe

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3  Maßangabe in Meter, z.B. 10,0 m

2.0 Art der Nutzung

- 2.1 **WA 1**
als Beispiel
- Die Baubereiche WA 1 und WA 2 sind nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wobei im Gebäude des Baubereiches WA 1 max. 5 Wohneinheiten und im Gebäude des Baubereiches WA 2 maximal 8 Wohneinheiten zulässig sind. Alternativ sind im Gebäude des Baubereiches WA 2 auch Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (nach § 4 Abs.3 BauNVO).

- 2.2 Nutzungsschablone:

ca. 1287m²

WA 1
GR 240m ²
SD 35-42°
I+D 4,3m

als Beispiel

Baubereichsfläche

Baubereich	
Grundfläche (m ²)	
Dachform	Dachneigung
höchstzulässige Vollgeschosse	Wand- höhe (m)

3.0 Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 **GR 240 m²** Zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier als Beispiel 240 m².
- 3.2 Die zulässigen Grundflächen (gemäß Ziffer B 3.1) dürfen durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden (bezogen auf das Gesamt-Grundstück).
- 3.3 **II** höchstzulässig zwei Vollgeschosse,
- I+D** höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das Obergeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist.

- 3.4 Im WA 1-Baubereich sind folgende Höhen für das Hauptgebäude zulässig:
Sockelhöhe (SH) max. 15 cm, gemessen vom Höhenbezugspunkt (OK-Gelände beim Eingangstor zum Friedhof) bis OK-FFB im EG;
Wandhöhe inkl. Sockel (WH) an der Traufseite max. 4,30 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 3.5 Im WA 2-Baubereich sind folgende Höhen für das Hauptgebäude zulässig:
Sockelhöhe (SH) max. 15 cm, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis OK-FFB im EG;
Wandhöhe inkl. Sockel (WH) an der Traufseite max. 6,80 m, gemessen wie in Punkt 3.4 beschrieben.
- 3.7 Für die Grenzgarage samt Nebengebäude ist folgende Höhe zulässig:
Wandhöhe (WH) max. 3,00 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- 3.8  Höhenbezugspunkt (= OK-Gelände beim Eingangstor zum Friedhof)

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Garagen-/Stellplätze

- 4.1 Für den gesamten Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.
- 4.2  Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhausvorsprünge, Balkone, Terrassen usw. ist bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig, wobei die festgesetzten Grundflächen einzuhalten sind.
- 4.3  Umgrenzung von Flächen für Garage samt Nebengebäude und Carports (überdachte Stellplätze) mit Angabe der Anzahl der Stellplätze. Diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl und zum Teil der Zweckbestimmung. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).
- 4.5 Pro Wohneinheit unter 60 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen, ab 60 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich. Dies entspricht den Angaben im § 2 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006.
- 4.6 Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der BayBO sind einzuhalten.
- 4.7 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die Fläche des vorhandenen Unterstands für die Bushaltestelle nicht mitzurechnen ist.

5.0 Bauliche Gestaltung

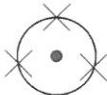
- 5.1 Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° bis 42° zulässig. Wintergärten, Eingangs-, Terrassen- und Balkonüberdachungen bleiben davon unberührt. Der First ist dabei parallel zur längeren Seite des Hauptgebäudes zu legen.
- 5.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel sind gemäß § 4 der in Ziffer B 4.5 genannten Gestaltungssatzung der Gemeinde Landsberied zulässig. Die angegebenen Wandhöhen in Ziffer B 3.4 und B 3.5 gelten für Zwerchhäuser nicht.

- 5.3 Glasiertes und/oder glänzendes Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig.
- 5.4 Bei der Grenzgarage samt Nebengebäude ist entgegen § 3 Abs. 6 der der in Ziffer B 4.5 genannten Gestaltungssatzung der Gemeinde Landsberied nur ein flachgeneigtes Dach, welches extensiv zu begrünen ist, zulässig; Dachneigung von 0° bis max. 5°.
- 5.5 Das vorhandene Gelände ist zu erhalten und zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände, wenn erforderlich, durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 (Höhe zu Breite) in einem Abstand von mindestens 1 m anzupassen.
- 5.6 Neue Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden. Einfriedungen sind nur mit senkrechten Latten in Holz oder Metall zulässig. Zur landwirtschaftlichen Fläche Richtung Westen und Süden dürfen auch Maschendrahtzäune errichtet werden.

6.0 Erschließungsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie.
- 6.2  Vorhandener Unterstellplatz der Bushaltestelle
- 6.3  Nichtöffentliche Erschließungsfläche aus sandverfugtem Pflaster.
- 6.4  Nichtöffentliche Erschließungsfläche aus sandverfugtem Pflaster, welche zusätzlich von Friedhof und Kirche genutzt werden.

7.0 Grünordnung

- 7.1  Private Grünfläche am Ortsrand mit Pflanzgebot als Bestandteil des Baugrundstückes nach Art.7 Abs.1 Nr.1 BayBO, bei der Ermittlung der Grundflächen miteinzubeziehen. Pflanzweite: 2,5 x 2,5 m, zum Teil dreireihig zwischen den festgesetzten Laubbäumen. Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher und Heister, artenabhängig Höhe 80-150 cm. Mögliche Arten sind zum Beispiel: Bauernjasmin, Eingriffeliger Weißdorn, Flieder, Gemeine Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuss, Kornelkirsche, Liguster, Deutzie, Wolliger Schnee, Schwarzer Hollunder.
- 7.2  Heimischer Baum 2. Wuchsordnung, zu pflanzen. Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm. Mögliche Arten sind zum Beispiel: Ross-Kastanie, Spitz-Ahorn, Feldahorn, Winter-Linde, Apfeldorn, Chinesische Wild-Birne, Hainbuche, Hopfenbuche, regionale Obstsorten.
- 7.3  Bäume Bestand, zu erhalten und sichern während der Bauzeit. Sollten bestehende Bäume nicht erhalten werden können, sind an gleicher Stelle Ersatzpflanzungen laut Ziffer B 7.2 vorzunehmen.
- 7.4  Bäume, zu verpflanzen / zu entfernen
- 7.5  Spielanlage (Kinderspielplatz)

- 7.6 Auf dem ungeteilten Grundstück (Flurnummer 1311) sind insgesamt 12 Bäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen zu pflanzenden Bäume lt. Ziffer B 7.2 und bestehende Bäume lt. Ziffer B 7.3, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, sind hierauf anzurechnen. Der Standort der 7 im rückwärtigen (westlichen) Teil des Grundstückes festgesetzten Bäume ist verschiebbar.
- 7.7 Baumart, Qualität und Lage sind in den Eingabeplänen darzustellen. Sie sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen sind die vorgenannten Arten nachzupflanzen.
- 7.8 Baumscheiben speziell von Bäumen neben Stellplätzen sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder versickerungsoffenem Belag auszubilden. Der Wurzelbereich der Bäume soll frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben, das Merkblatt über Baumstandorte und Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV ist zu beachten
- 7.9 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 7.10 Nicht zulässig ist die Pflanzung von Konifere-Hecken (z.B. Thujen, Fichten u. ä.).
- 7.11 Erdgeschossige fenster- und türlose Fassaden über 10 m² Ansichtsfläche sind mit sommer- oder wintergrünen Arten zu begrünen, wenn nötig mit Spalieren.
Mögliche Arten sind zum Beispiel: Efeu, Waldgeißblatt, Waldrebe, Wilder Wein, Spalierobst.
- 7.12 Die Einhaltung der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl ist durch Einzeichnen aller befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Sitzplätze u. Gartenwege, auch bei Ausführung als wassergebundene Wege, Schotterrasen oder mit fugenoffenen Beläge nachzuweisen. Dies muss durch Eintragungen im Freiflächengestaltungsplan (M 1:200) mit Grundstücksgrenzen erfolgen.

C HINWEISE

1.0 Allgemeine Hinweise

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 **1311** bestehende Flurnummern, als Beispiel 1311

- 1.3  vorhandene Bebauung

- 1.4  abzubrechende Bebauung

- 1.5 Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstentfeldbruck.
- 1.6 Die Telefonversorgung erfolgt durch die Telekom.
- 1.7 Die Erdgasversorgung erfolgt durch Erdgas Südbayern.
- 1.8 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Gruppe Landsberied". Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand April 2004), welches technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen beschreibt, ist bei der Planung, der Errichtung, dem Betrieb und der Sanierung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

- 1.9 Die Abwasserentsorgung (häusliches Abwasser) erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Obere Maisach" im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorrangig über die belebte Bodenzonen flächig oder in Mulden zu versickern. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, kann linienförmig über Rigolen versickert werden. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Fläche unter 1000 m² sind zu beachten. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs genutzt werden.
- 1.10 Die Müllentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb der Landkreise FFB und Dachau.
- 1.11 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
- 1.12 Auf die nördlich angrenzend an den Geltungsbereich liegende Kirche St. Johann Baptist wird hingewiesen. Emissionen durch die Kirchenglocken sind auf Dauer hinzunehmen.
- 1.13 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) zu beantragen ist.
- 1.14 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 1.15 Für Bauwasserhaltungen bei Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser sind Keller, Kellerlichtschächte und Lichtgräben wasserdicht auszubilden.
- 1.16 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, obwohl die Digitale Flurkarte als Grundlage diene. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 1.17 Hinsichtlich der Herstellung von Stellplätzen und der Gestaltung von Garagen und Dachgauben ist die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006“ maßgeblich, wenn in diesem B-Plan nichts anderes festgesetzt wurde.

2.0 Empfehlungen

- 2.1 Wegen der CO²-Einsparung wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z. B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55, KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.
- 2.2 Es wird angeregt die Gebäude inklusive den Wohnungen sowie die Arbeitsplätze und das Arbeitsumfeld barrierefrei zu planen und auszuführen. Auf die DIN 18040-2 "Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen" sowie Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 2.3 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 2.4 Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert wird.

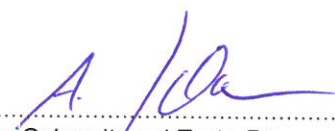
D VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Landsberied am 15.02.2017 gefasst und gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 30.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz1 Nr.1 BauGB).
- 1.3 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes i.d.F.v. 15.02.2017 erfolgte in der Zeit vom 07.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017.
- 1.4 Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes i.d.F.v. 26.07.2017 erfolgte in der Zeit vom 08.09.2017 bis einschließlich 09.10.2017.
- 1.5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. 08.11.2017 wurde vom Gemeinderat Landsberied am 08.11.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Landsberied, den 23. März 2018


Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 22. März 2018.
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. 08.11.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

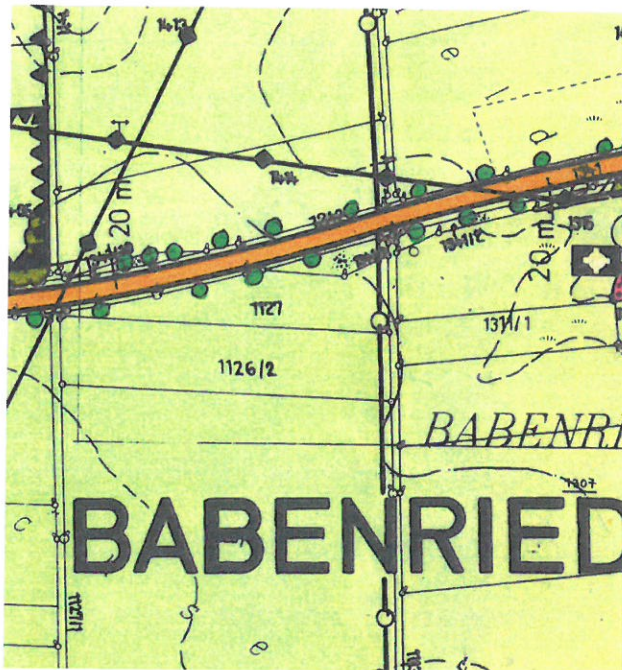


(Siegel)

Landsberied, den 23. März 2018

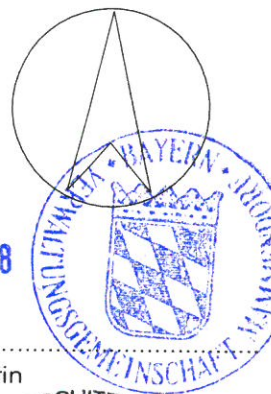

Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Bereich vor Änderungen

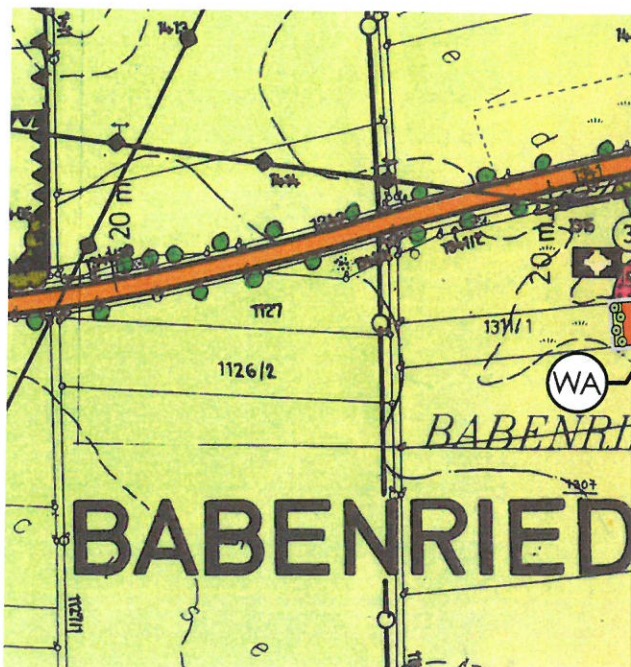


Gemeinde Landsberied: 20. März 2018

Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin



Berichtigter Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.11.2017



Planfertiger:

architekten gerum+haake

E

Berichtigung des
Flächennutzungsplans
im Rahmen des
Bebauungsplans
"Babenried - Dorfstraße 15"

Genehmigung 08.11.2017

Bebauungsplan der Innen-
entwicklung gemäß §13a BauGB

M.1:10000



F Begründung

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Überplanung der Flurnummer 1311 (= Babenried, Dorfstraße 15) will die Gemeinde Landsberied für das vorhandene und nicht mehr sanierungsfähige Gebäude, welches ehemals landwirtschaftlich genutzt war und jetzt nur noch als Wohngebäude dient, einen Ersatzbau schaffen und ein weiteres Gebäude, welches ebenfalls zu Wohnzwecken und / oder sozial genutzt werden soll, ermöglichen. Das Vorhaben soll durch den „Wohnungspakt Bayern“ kommunal gefördert werden, damit die Gemeinde Wohnungsangebote für den örtlichen Bedarf schaffen kann.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat bereits am 13.01.2016 grundsätzlich entschieden, für die beiden geplanten gemeindlichen (Wohn-)Bauvorhaben auf dem Grundstück an der Dorfstraße 15 in Babenried einen Bebauungsplan aufzustellen. Der offizielle Aufstellungsbeschluss wurde bei der Vorstellung des Entwurfes am 15.02.2017 gefasst.

Mit der Bauleitplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- die Ausweisung von Neubauflächen in Anbindung an bestehende Wohnbau- bzw. Dorfflächen in Form einer Lückenschließung,
- eine positive Bevölkerungsentwicklung und Erhalt der ausgewogenen Altersstruktur in der Gesamtgemeinde,
- die Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an bezahlbaren Miet-Wohnbauflächen,
- eine Erhöhung des Wohnraumangebots für Jung und Alt,
- eine harmonische bauliche Eingliederung der neuen Gebäude zur nördlich gelegenen Kirche samt Freistellung der Sichtachse und Neuanlegung der Erschließung von Kirche und Friedhof,
- ein den dörflichen Strukturen entsprechendes Gesamtkonzept mit der Möglichkeit, den Ersatzbau vor Abbruch des maroden Bestandsgebäudes verwirklichen zu können und einen Kirchplatz im Bereich der Erschließung zu integrieren,
- eine ausreichende Eingrünung des Grundstückes.

1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

Es wurde empfohlen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, da in diesem Rahmen auf einen Umweltbericht samt Umweltprüfung (einschl. Ausgleichsflächenregelung) verzichtet werden kann. Zudem kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden ohne dass es hierfür eines gesonderten Verfahrens bedarf.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

1.3 Verfahrensablauf

Wie in Pkt. 1.2 erwähnt, wird der wirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich (= 4. Änderung in der Fassung vom 30.05.2000) im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst, wobei das komplette Grundstück (Flurnummer 1311) mit der dazugehörigen Erschließungsstraße mit einbezogen und das Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich bei dem Vorhaben um eine „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ (vorhandenes Gebäude soll beseitigt werden; zwei Neubauten sollen durch neu geordnete Bauräume errichtet werden) handelt, deren Grundfläche deutlich unter 20.000 qm liegt.

1.4 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Babenried in der Gemeinde Landsberied.



Abbildung 1: Luftbild Übersicht, unmaßstäblich

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Kirche St. Johann Baptist samt Friedhof und ein Mehrfamilienwohnhaus mit einer Grenzgarage. Westlich und zum Teil südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im restlichen Teil des Südens stehen zwei Wohnhäuser. Im Osten befindet sich die Dorfstraße, welche das Plangebiet erschließt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück Flurnummer 1311 mit einer Fläche von 2.365 qm und der dazugehörige Abschnitt der Dorfstraße. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor. Das gesamte Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde.

1.5 Derzeitige Nutzung / Bestandsbeschreibung

Das geplante Baugebiet wird derzeit als Wohnbaufläche, als Erschließung von Kirche und Friedhof und als landwirtschaftliche Rasenfläche genutzt. Das Grundstück ist nahezu eben und liegt auf einer Länge von ca. 35 m direkt an der Dorfstraße an. Die Böden im Planungsgebiet bestehen aus sandigen Kiesen; der höchste Grundwasserspiegel liegt 10,0 bis 12,0 m unter dem Gelände.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets, unmaßstäblich

1.6 Denkmalschutz

Unmittelbar nördlich des geplanten Baubereiches WA1 liegt die katholische Kirche St. Johann Baptist (Baudenkmal gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: D-1-79-132-3). Aufgrund der Nähe des o.g. Baudenkmals wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig in das beabsichtigte Bauvorhaben seitens des Landratsamtes Fürstenfeldbruck eingebunden. Die entsprechenden Forderungen bzw. Hinweise (z.B. die Lage des Bauraumes im Baubereich WA1) wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Desweiteren sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Bodendenkmal gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: D-1-7832-0260) im Bereich der vorab genannten Kirche und ihres Vorgängerbaus registriert. Da sich diese durchaus noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnten, bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Plangebiet in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.



Abbildung 3:
Ortsteileinfahrt von Landsberied kommend



Abbildung 4:
Blick von der Dorfstraße auf das abzubrechende Gebäude



Abbildung 5:
Blick von der Dorfstraße in das Plangebiet



Abbildung 6:
Blick im Plangebiet Richtung Westen



Abbildung 7:
Blick von Westen auf die Kirche
und das abzubrechende Gebäude



Abbildung 8:
Blick von Westen auf das abzubrechende Gebäude
und die südliche Nachbarbebauung

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind umgesetzt im Regionalplan München, der am 01.03.2008 von der Regierung von Oberbayern als verbindlich erklärt wurde. Dort wird das Gemeindegebiet von Landsberied als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft. Als Planungsziel für den ländlichen Raum wird hier neben Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, Verbesserung der Verkehrserschließung auch die Erhaltung und Nutzung qualitativ hochwertiger Landschaftsteile und die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder genannt. Ferner ist darauf zu achten, dass bei der Entwicklung und Neuordnung von Verdichtungsräumen, diese bei der Wahrnehmung ihrer Wohnfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Im Planungsgebiet bestehen keine aus regionalplanerischer Sicht wertvollen Landschaftsteile.

Ein gesonderter Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Fürstentumbrück existiert nicht, die fachlichen Ziele Natur- und Landschaft betreffend ergeben sich aus dem o.g. Regionalplan.

2.2 Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung des Bebauungsplans muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Dieser Beschluss wurde vom Gemeinderat Landsberied am 15.02.2017 gefasst.

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Bereich der 4.Änderung in der Fassung vom 30.05.2000

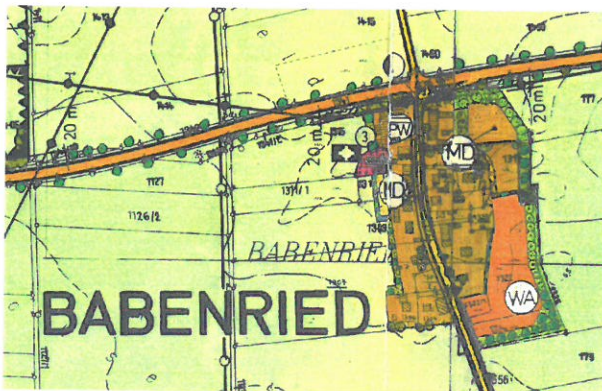


Abbildung 9: Alter Stand FNP, unmaßstäblich

Berichtigter Flächennutzungsplan
in der Fassung vom 08.11.2017

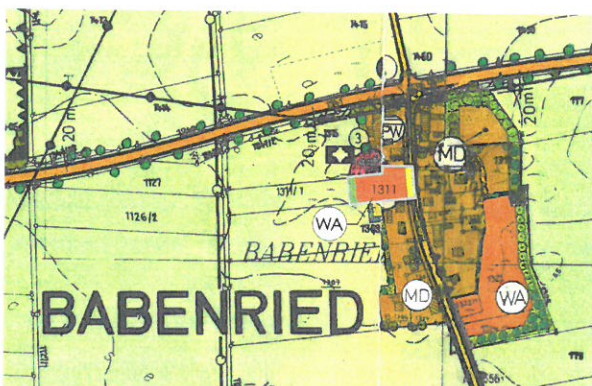


Abbildung 10: Neuer Stand FNP, unmaßstäblich

2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für den westlich der Dorfstraße gelegenen Teil von Babenried existiert kein Bebauungsplan. Somit ergeben sich keine Einschränkungen für die bestehenden Nachbargebäude und deren Nutzungen.

2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle für das Plangebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Dorfstraße.

2.5 Umgebungseinflüsse

Von den vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen / Betrieben im Westen und Norden ausgehende Emissionen sind in den besagten Bereichen des B-Planes zu erwarten. Ebenso können Emissionen von den Glocken der nördlich gelegenen Kirche und von der nördlich gelegenen Staatsstraße entstehen. Die vorhandene (und auch festgesetzte) Bushaltestelle auf dem Plangebiet kann die Neubauten u. U. beeinträchtigen.

3 Planungsabsichten

3.1 Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan enthält verbindliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, die bauliche Gestaltung, die Garagen / Nebengebäude und die örtlichen Verkehrsverhältnisse.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, wie im südlichen Teil des B-Plans „Babenried-Ost“ vorgesehen, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten bzw. ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben. Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich die bauliche Struktur der Bevölkerung nicht in einer Art und Weise ändert, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde in diesem Bereich nicht mehr entspricht. Durch diese Vorgaben kann der Spekulation von mehreren kleinen, nicht familiengerechten Wohnungen in einem Gebäude Einhalt geboten werden.

Ferner sind private Grünflächen festgesetzt, welche den Ortsrand eingrünen sollen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude wurde je nach Baubereichsfläche mittels einer Grundfläche (GR) festgesetzt. Diese zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,55 bezogen auf das Gesamtgrundstück überschritten werden. Diese GRZ liegt unter der Obergrenze der BauNVO von 0,60 für ein Allgemeines Wohngebiet (0,40 + 50% für Überschreitung) ist aber für die etwas großzügigere Erschließung der Gesamtsituation (Kirche, Friedhof, oberirdische Stellplätze, hinterliegendes Gebäude usw.) erforderlich.

Generell werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei im Baubereich WA1 das Obergeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist. Die Gebäudehöhen werden nach Sockelhöhe (SH) und Wandhöhe (WH) differenziert angegeben und bestimmen so die genaue Höhenentwicklung der Haupt- und Nebengebäude. Die reduzierte Wandhöhe im Baubereich WA1 ist der Ortsrandlage geschuldet und ordnet sich der Kirche unter.

3.4 Bauweise

Generell wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der Bauräume, der Flächen für Garagen und Stellplätze und die Erschließungszone wurde bewusst gewählt, um

- das Zubauen/Verdecken der Kirche (von Süden gesehen) zu verhindern (siehe Abbildung 11),
- einen direkten Zugang zum Friedhof und Kirche zu erhalten (siehe Abbildung 12),
- die Sicht auf die Kirche (von der Dorfstraße aus) zu gewährleisten (siehe Abbildung 12),
- einen Kirchplatz (auf den nichtöffentlichen Erschließungsflächen) zu ermöglichen (siehe Abbildung 13).

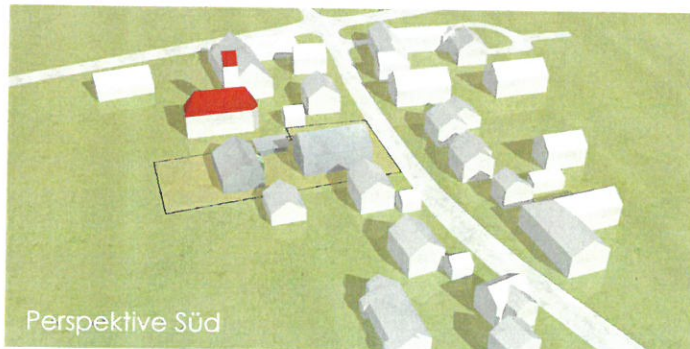


Abbildung 11: Vogelperspektive von Süden

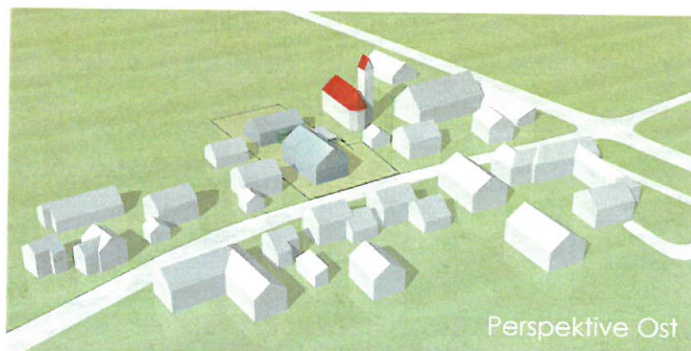


Abbildung 12: Vogelperspektive von Westen



Abbildung 13: Lageplan mit Kirchplatz

3.5 Bauliche Gestaltung und Garagen

Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachform, -neigung und -material), Grenzgaragen und Einfriedungen wurden mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild getroffen, ohne die Gestaltungsfreiheiten der Bauherren und Architekten restriktiv einzuschränken. Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006 wurde in einigen Punkten modifiziert bzw. abgeändert.

3.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt(e) über die Dorfstraße; es handelt sich um ein erschlossenes Grundstück

3.7 Ver- und Entsorgung

- Es handelt sich um ein erschlossenes Grundstück, alle Leitungen sind in der Dorfstraße vorhanden.
- Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem über Mulden und/oder Rohr-Rigolen.
- Versickerungsfähige Beläge für Pkw-Parkplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze werden als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses vorgeschrieben.
- Regenwasserrückhaltung in Zisternen auf privaten Grundstücken wird empfohlen.
- Nutzung von Regen- und Grauwasser wird empfohlen.

3.8 Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften, insbesondere zur Eingrünung des Baugrundstückes, festgesetzt. Das Baugrundstück soll weitest möglich unbefestigt bleiben und mit insgesamt neun neuen Bäumen und diversen Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet zu sichern. Es werden nur heimische und standortgerechte Bäume zur Bepflanzung zugelassen.

Reduzieren der baulichen Barrieren im Baugebiet durch Verbot von Einzäunungen mit Sockelmauern.

Die nichtöffentlichen Erschließungsflächen und die Stellplatzflächen können mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Splitdecke, Schotterrasen) hergestellt werden.

3.9 Umsetzung, Bauabschnitte, Baugrundstücke

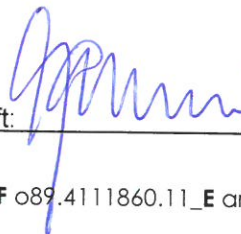
Nachdem das Planungsgebiet der Gemeinde Landsberied gehört, ist eine Umsetzung einfach zu gestalten und schnell realisierbar. Bauabschnitte in der Bauleitplanung sind nicht erforderlich, da es sich nur um zwei Baubereiche handelt, welche dann je nach Bedarf bebaut werden können. Im Planungsgebiet wurden zwei Allgemeine Wohnbauflächen (WA 1, ca. 1287 m² und WA 2, ca. 1078 m²) vorgeschlagen. Der Baubereich WA1 wird mit dem Ersatzbau (des maroden Bestandsgebäudes) sicherlich zuerst bebaut werden.

Die (fehlende) Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Landsberied, welche auch die Unkosten trägt.

Begründung zum Bebauungsplan

Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:



architekten gerum + haake

AUGSBURGER STR. 16_82110 GERMERING_T 089.4111860.0_F 089.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de