

Gemeinde

Egling

Lkr. Bad Tölz/Wolfratshausen

Bebauungsplan

5. Änderung des Bebauungsplans
„Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Martin, Berchtold
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0

Az.: EGI 610-41/2-43

Plandatum

12.12.2016
20.06.2017

Begründung

Inhalt

- 1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren
- 2 Planungsziel
- 3 Inhalt der Bebauungsplanänderung
- 4 Umweltbelange
- 5 Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise
- 6 Planfertiger

1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 21.06.2016 hat der Gemeinderat Egling beschlossen, den Bebauungsplan „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ in der Fassung vom 14.09.1986 zu ändern.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ sowie für die umliegenden Flächen Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ betrifft nur die Festsetzung durch Planzeichen Nr. 3, die Kennzeichen und Hinweise und die Festsetzung durch Text Nr. 2 Satz 1.

Alle übrigen Festsetzungen durch Text wie durch Planzeichen des Bebauungsplans „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ gelten unverändert fort. Die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplans „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ tangieren die 5. Änderung nicht und werden daher auch nicht explizit aufgeführt. Die 1. bis 4. Änderung gelten unverändert weiter.

Da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, wird ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

2 Planungsziel

Das Gebiet des Bebauungsplans „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ ist seit der Rechtskraft des Plans im Jahr 1986 bereits vollständig bebaut worden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (bzw. 1 Einliegerwohnung zusätzlich) zulässig, dies gilt auch für die im Planungsgebiet zulässigen Doppelhäuser, was zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer der Doppelhaushälften führen kann und städtebaulich nicht sinnvoll scheint. Daher soll die Festsetzung so angepasst werden, dass die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von 2 Wohnungen (bzw. 1 Einliegerwohnung) je Doppelhaushälfte geschaffen wird.

Ziel ist es somit, eine Gleichbehandlung der Eigentümer der Doppelhaushälften herzustellen, Wohnraum zu schaffen und das Gebiet mittels dieser Bebauungsplanänderung einer gewissen Nachverdichtung zuzuführen, um gleichzeitig den Flächenverbrauch nach außen zu minimieren.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ und betrifft die Festsetzung Nr. 1 und Nr.2.

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zahl der Wohnungen wurde angepasst, so dass bei Einzelhäusern nach wie vor zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern jedoch je Doppelhaushälfte künftig ebenfalls zwei Wohnungen zulässig sind.

Da die Baugrenzen sehr eng gefasst sind, wird eine Festsetzung mitaufgenommen, die im Rahmen einer Ausnahme erlaubt, die Baugrenzen für Terrassen, Balkone und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Außentreppen, bis zu einer Tiefe von 2 m zu überschreiten.

4 Umweltbelange, Denkmalschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Bebauungsplan „Nr. 9, Ortsteil Egling“ gelten unverändert für diesen Änderungsplan fort.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8035-0006: Körpergräber des frühen Mittelalters.

Im ca. 50 m vom oben genannten bereits 1938 erstmals lokalisierten Reihengräberfeld entfernt gelegenen Plangebiet muss bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Gräber des frühen Mittelalters gerechnet werden. Zumal sie zusammen mit mehreren ca. 100 m südlich gelegenen Körper- und Tuffplattengräber des frühen Mittelalters (D-1-8035-0114) Teil eines einzigen großen Gräberfeldes gewesen sein könnten.

Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1DSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

5 Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Im Übrigen gelten alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Egling Nr. 9, Ortsteil Egling“ in der Fassung vom 14.09.1986 sowie die 1., 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans unverändert weiter.

6 Planfertiger

Die Gemeinde Egling ist Mitglied des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München und hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß Gemeinderatsbeschlüssen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung beauftragt.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Egling, den

.....
(Hubert Oberhauser, Erster Bürgermeister)