

3. Änderung Bebauungsplan „Landsberied - Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE LANDSBERIED

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstentfeldbruck



Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, 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), die **3. Änderung** des Bebauungsplanes „**Landsberied-Ost**“ als Satzung.

Inhalt

- A Planzeichnung M 1:1000
- B Änderungen
- C Verfahrensvermerke
- D Begründung
- E Schalltechnische Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Hentschel Consulting

Gemeinde Landsberied, 14. März 2017

Unterschrift:

Andrea Schweitzer Erste Bürgermeisterin

SCHLOSSBERGSTRASSE 4_82290 LANDSBERIED_T o8141.2907.73_F o8141.2907.74_E gemeinde@landsberied.de

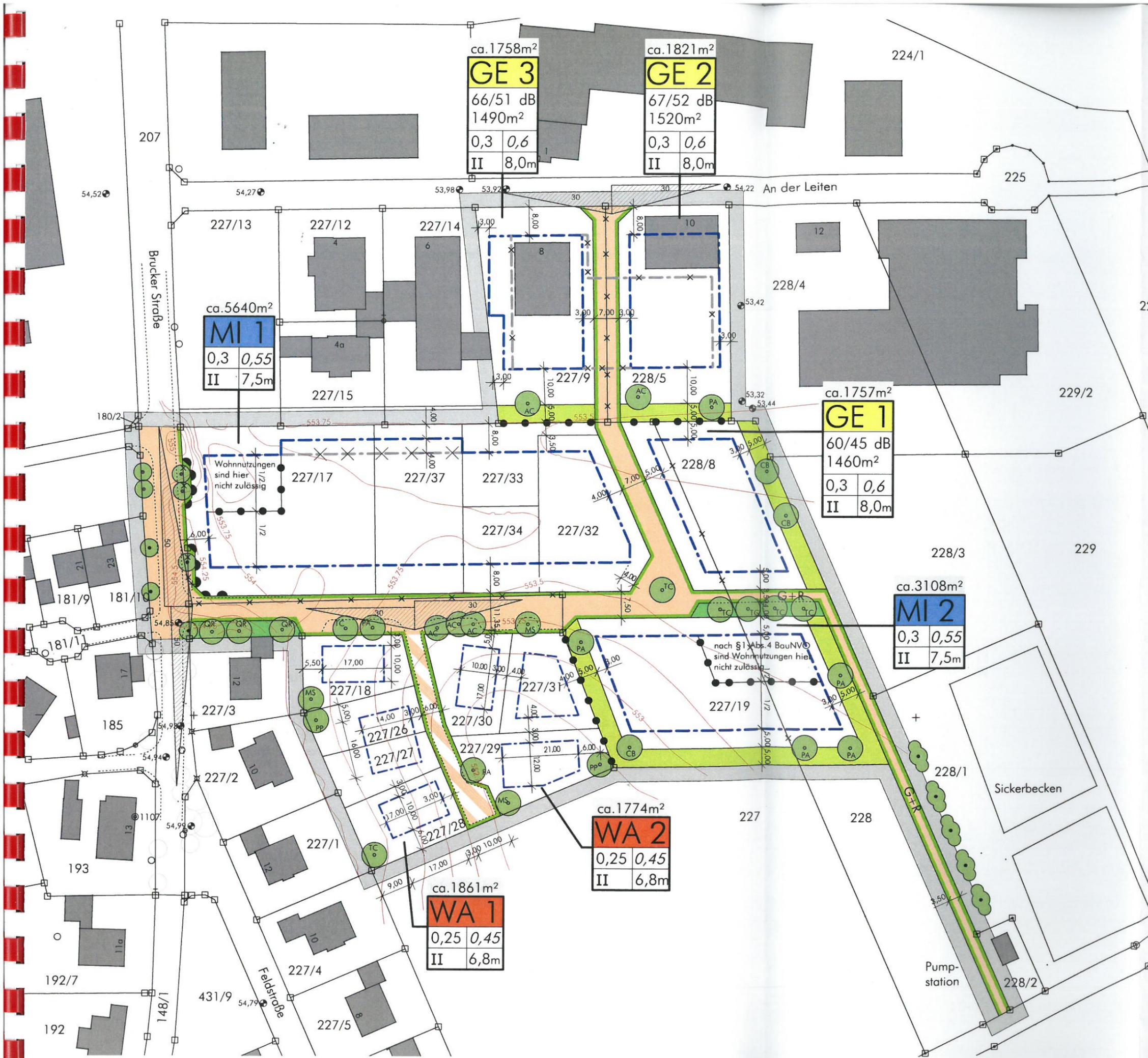
Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:

architekten gerum + haake

AUGSBURGER STRASSE 16_82110 GERMERING_T o89.4111860.0_F o89.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de

3. Änderung 15.02.2017



ca.1758m²

GE 3	
66/51 dB	
1490m ²	
0,3	0,6
II	8,0m

ca.1821m²

GE 2	
67/52 dB	
1520m ²	
0,3	0,6
II	8,0m

ca.5640m²

MI 1	
0,3	0,55
II	7,5m

ca.1757m²

GE 1	
60/45 dB	
1460m ²	
0,3	0,6
II	8,0m

ca.3108m²

MI 2	
0,3	0,55
II	7,5m

ca.1774m²

WA 2	
0,25	0,45
II	6,8m

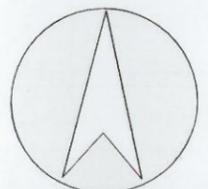
ca.1861m²

WA 1	
0,25	0,45
II	6,8m

Gemeinde Landsberied: 14. März 2017

Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

Planfertiger:
architekten gerum + haake



Bebauungsplan M.1:1000
"Landsberied - Ost"

3. Änderung 15.02.2017

A PLANZEICHNUNG

B ÄNDERUNGEN

1.0 Baugrenzen im Bereich MI 1

1.1 Vergrößerung des Bauraumes an der nördlichen Bauraumgrenze auf den Flurnummern 227 / 17 und 227 / 37.

1.2  Baugrenzen

1.3  aufzuhebende Baugrenzen.

2.0 Grundflächenzahl II in den Baubereichen WA und MI

2.1 GRZ II = Grundflächenzahl mit Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
In der Nutzungsschablone ist die GRZ II als kursive Zahl dargestellt (mittlere Zeile, rechte Spalte).

2.2 *0,45* Festgesetzte GRZ II im allgemeinen Wohngebiet (WA).

2.3 *0,55* Festgesetzte GRZ II im Mischgebiet (MI).

3.0 Rechtskräftiger Bebauungsplan

3.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil alle früheren festgesetzten Bebauungspläne. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Landsberied-Ost“ samt der 1. und 2. Änderung.

4.0 Hinweis

4.1 Bei der Planung der Gebäude im erweiterten Bauraum des Baubereiches MI 1 ist die schalltechnische Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Hentschel Consult vom 23.02.2015 (Anlage E) heranzuziehen.

C VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 27.04.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Landsberied-Ost“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.09.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 25.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.09.2016 bis 31.10.2016 in der Gemeindekanzlei Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.
- 1.3 Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Landsberied-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Landsberied, den 17. März 2017


.....
Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

2. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Landsberied über die Bebauungsplanänderung ist am 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Bebauungsplanänderung 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 des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt in der Gemeindekanzlei Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Landsberied, den 17. März 2017


.....
Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

D BEGRÜNDUNG

1.0 Baugrenzen im Bereich MI 1

Auf Antrag der Grundstückseigner mit den Flurnummern 227 / 17 und 227 / 37 hat der Gemeinderat die Vergrößerung des Bauraumes an der Nordseite der genannten Grundstücke beschlossen.

Die vorhandene Baugrenze wurde dabei in einem Teilstück um 4,0 m Richtung Norden verschoben, so dass noch ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 4,0 m verbleibt. Dadurch haben die Bauwerber mehr Spielraum bei der Platzierung der Gebäude. Für die nördlich gelegenen Gebäude ergeben sich keine Nachteile, da der Mindestabstand immer noch 19,0 m beträgt.

Die immissionsrechtliche Situation hat die Ingenieurgesellschaft Hentschel Consult untersucht. In der schalltechnischen Stellungnahme vom 23.02.2015 (Anlage E) sind die Schallemissionen aus den nördlichen GE-Flächen, wie schon bei der Aufstellung des B-Planes, mit eingeflossen. Das Ergebnis zeigt, dass auch bei einer Verschiebung des Bauraumes bis auf 4,0 m an die Grundstücksgrenze weiterhin nur an den Nordfassaden mit einer Überschreitung zu rechnen ist. Deshalb wurde bereits beim rechtskräftigen B-Plan folgende Festsetzung aufgenommen:
„Im Baubereich MI 1 dürfen an der gesamten nördlichen Bauraumkante, welche 8,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist und an der östlichen Bauraumkante, welche 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist, keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen eingebaut werden.“

Auch wenn die nördliche Bauraumkante zum Teil jetzt nur 4,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist, gilt der Passus nach wie vor.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Stellungnahme (Anlage E) bei der Planung der Gebäude im erweiterten Bauraum des Baubereiches MI 1 heranzuziehen ist.

2.0 Grundflächenzahl II in den Baubereichen WA und MI

Auf Antrag der Grundstückseigner mit den Flurnummern 227 / 26 und 227 / 27 hat der Gemeinderat die Anhebung der GRZ II (= Grundflächenzahl mit Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) beschlossen.

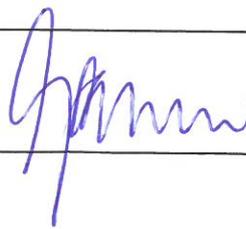
Wenn der rechtskräftige B-Plan für das allgemeine Wohngebiet keine GRZ II-Festsetzung enthielt, wäre nach § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Anrechnung der Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ (0,25) um bis zu 50% (=> 0,375) zulässig. Die gewählte Festsetzung im Bebauungsplan (0,30) stellt folglich gegenüber der gesetzlichen Regelung eine Einschränkung für die Bauwerber dar. Eine GRZ II für das allgemeine Wohngebiet von 0,30 ist nicht ausgewogen und lässt keine angemessene Bebauung der Grundstücke zu. Eine Erhöhung auf 0,45 ist sinnvoll und hinsichtlich der Flächenversiegelung nicht übertrieben.

Um die Verhältnismäßigkeit zu wahren, wurde in diesem Zuge auch die GRZ II im Mischgebiet von 0,50 auf 0,55 angehoben.

Begründung zum Bebauungsplan

3. Änderung 15.02.2017

Planfertiger Bebauungsplan Unterschrift:



architekten gerum + haake

AUGSBURGER STR. 16_82110 GERMERING_T o89.4111860.0_F o89.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de