

GEMEINDE MOORENWEIS



BEGRÜNDUNG zur

1. Änderung des Bebauungsplans
“Eismerszell - Schwend“

in der Fassung vom 15.07.2014

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Eismerszell – Schwend“ in der Fassung vom 19.01.2009 erlangte mit seiner Bekanntmachung am 27.03.2009 Rechtskraft.

Die Eheleute Strobl stellten einen Antrag auf Baugenehmigung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 132/2, Gemarkung Eismerszell, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Dieser Antrag wurde am 16.01.2014 im Bauausschuss der Gemeinde Moorenweis vorberaten. Den beantragten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde zugestimmt.

Das geplante Einfamilienhaus soll mit einem Walmdach (Dachneigung 22°) errichtet werden und eine Wandhöhe von 5,80 m (II Vollgeschosse) erhalten. Dies widerspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Ferner soll das Flachdach der geplanten Doppelgarage nicht, wie im Bebauungsplan festgesetzt, mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden, sondern mit einer Blecheindeckung.

Da es sich um das letzte freie Baugrundstück im Geltungsbereich handelt, sieht die Gemeinde ihr planerisches Wollen bzw. die angestrebte städtebauliche Ordnung durch die beantragten Abweichungen nicht gefährdet und befürwortet den Bauantrag.

Als westlicher Abschluss der Bebauung wird durch das geplante Walmdach ein formaler Endpunkt gesetzt, der im Verbund mit der festgesetzten nördlichen Ortsrandeingrünung einen Abschluss der neuen Bebauung darstellt und sich in seinen absoluten Höhen unter denen des umliegenden Baubestands bewegt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan, um aus Gleichbehandlungsgründen eine Überarbeitung bzw. Anpassung der relevanten Festsetzungen für alle Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die beantragte Änderung der Dachgestaltung stellt einen Grundzug der Planung dar, somit ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Die erforderliche Bebauungsplanänderung wird gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Die nachfolgenden Punkte dieser Begründung sind unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Da die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Versiegelungen verursacht, die Ausgleichsmaßnahmen begründen würden, behält der Umweltbericht i.d.F. vom 16.05.2008 unverändert seine Gültigkeit.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zeitgleich durchgeführt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende Dorfgebiet im Süden an.

Die für ländliche Orte charakteristische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft wird durch das geplante allgemeine Wohngebiet ergänzt.

Um eine organische Entwicklung des Ortes zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die Bebauung im nord-westlichen Ortsbereich in Abschnitten zu verwirklichen. Konkrete Planungen liegen aber bisher noch nicht vor.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 4.100 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet.

In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Lediglich die bestehende Bepflanzung zwischen den Grundstücken 132/3 und 133/2, sowie die Bepflanzung im nördlichen Bereich der Grundstücke 133/2, 133/3 und 133/1 sollte als bestehende Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

4. Planungsziele

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Moorenweis, am nord-westlichen Ortsrand von Eismerszell Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten zu schaffen. Damit soll u.a. dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden.

5. Geplante Nutzungen

Die **Art der baulichen Nutzung** wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschoßen vorgesehen. Entweder als Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß, oder als Gebäude mit zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß.

Das **Höchstmaß der baulichen Nutzung** wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten pro Wohngebäude 2 Wohnungen. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich die bauliche Struktur der Gemeinde und die soziale 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.

6. Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Straße *Fl.Nr.135 T* im Westen Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Moorenweis.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

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

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

10. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der gemeindlichen Wertstoffsammelstelle für zu trennenden und wiederverwertbaren Hausmüll.

11. Eingriffsregelung

Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, da nach vereinfachtem Verfahren bei Anwendung der Checkliste alle Fragen mit **Ja** beantwortet werden können.

12. Erschließungskosten

Die Gemeinde wird die Erschließungskosten rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.

Moorenweis, 15.07.2014

.....
(1. Bürgermeister)