

Gemeinde Schmiechen
Verwaltungsgemeinschaft Mering
Landkreis Aichach-Friedberg



Bebauungsplan Nr. 2-4
zur
4. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 2
für das Baugebiet „An der Brunnener Straße“

ENTWURF

Festsetzungen durch Text
Festsetzungen durch Planzeichen
Hinweise durch Planzeichen
Planzeichnung vom 31.07.2017
Städtebauliche Begründung
Verfahrensvermerke

gefertigt am 03.07.2017
geändert am: 31.07.2017

von
Gemeinde Schmiechen
Hauptstraße 42
86511 Schmiechen

Die Gemeinde Schmiechen erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), § 11 Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und Art. 4 Abs. 2 und 3 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) - **BayNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 2016 (GVBl. S. 372), diesen Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 als **Satzung**.

4. Änderung des Bebauungsplanes vom 31.07.2017

Festsetzungen durch Text

§ 1

Diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt mit seiner geänderten Festsetzung innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche den Bebauungsplan für das „Gebiet an der Brunnener Straße“ i.d.F. vom 08.03.1973 und dessen 1. Änderung „An der Brunnener Straße“ i.d.F. vom 13.07.1981, der 2. Änderung Nr. 2-2 „an der Brunnener Straße“ i.d.F. vom 25.11.1999 und die 3. Änderung Nr. 2-3 „An der Brunnener Straße“ i.d.F. vom 02.04.2007:

§ 2

Die Festsetzung durch Planzeichen „I+D“ wird mit „II“ ersetzt.

Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen ist kein Kniestock zulässig.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Die Festsetzung § 1 Nr. 6 der 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.04.2007 wird wie folgt geändert

~~Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmsweise können Garagen an der Grundstücksgrenze oder unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsfläche an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.~~

Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) von Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) freizuhalten



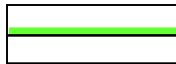
Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 6 m haben.

Garagen sind mit Satteldächern von 25 bis 38 Grad Dachneigung mit gleicher Dachdeckung wie das Haupthaus zu errichten. Dacheindeckungen der Garagen mit Asbestzementplatten sowie Faserzementplatten sind nicht erlaubt.

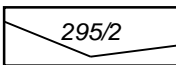

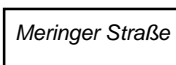
§ 3

Diese Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung in Kraft

Festsetzung durch Planzeichen

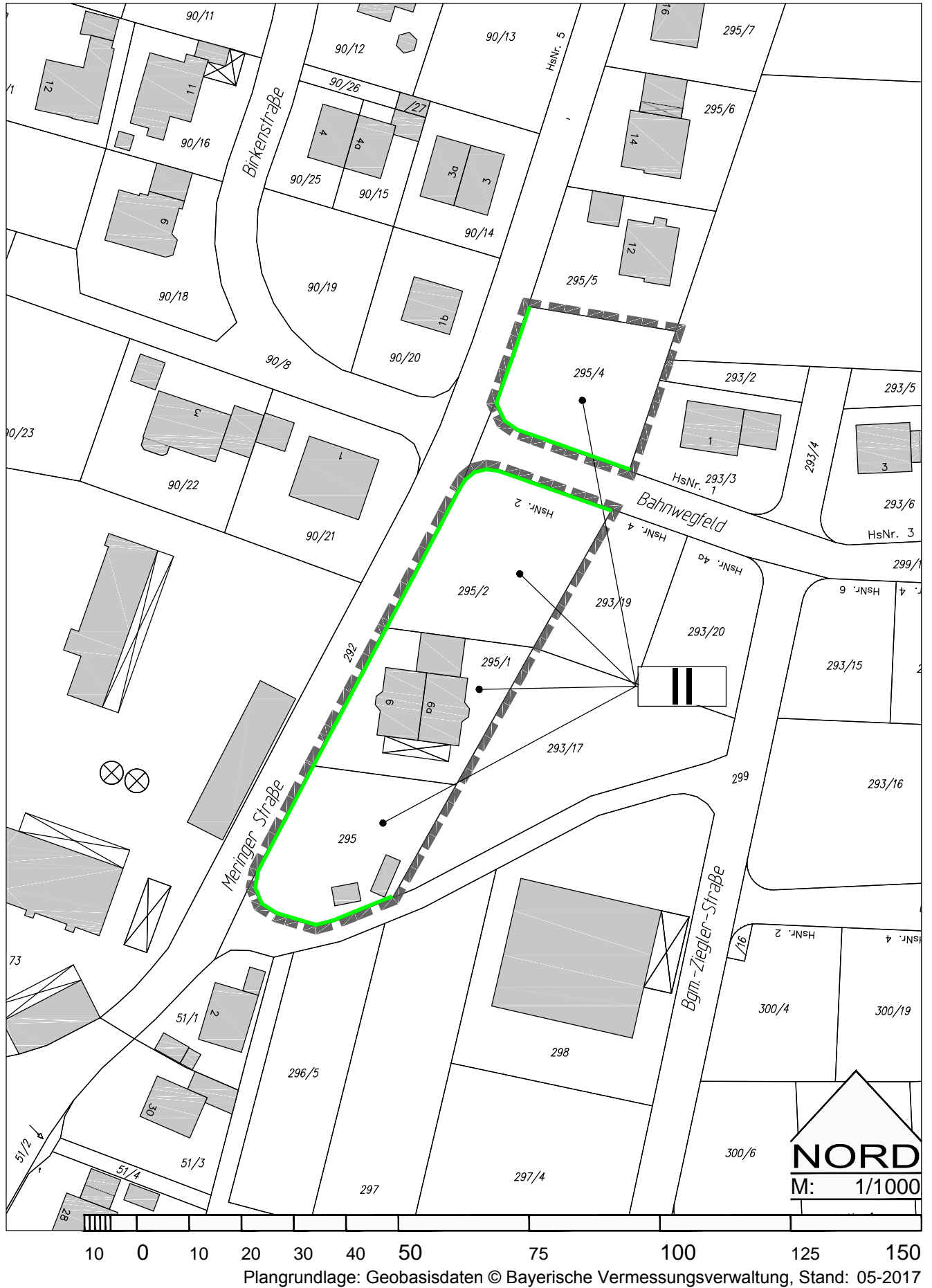
-  Räumliche Geltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (ein zusätzliches Dachgeschoß ist nicht als Vollgeschoss zulässig), hier zwei Vollgeschosse.
-  Straßenbegrenzungslinie

Hinweise durch Planzeichen

-  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 300
-  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 6
-  Straßennamen, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Meringer Straße

4. Änderung des Bebauungsplanes vom 31.07.2017

Planzeichnung vom 31.07.2017



4. Änderung des Bebauungsplanes vom 31.07.2017

Städtebauliche Begründung

zur **4. Änderung** des Bebauungsplanes „**An der Brunnener Straße**“ der Gemeinde Schmiechen, Verwaltungsgemeinschaft Mering.

1. Entwurfsverfasser:

Gemeinde Schmiechen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Schmiechen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan samt 9 Änderungen und 1 Berichtigung. Der Bebauungsplan „An der Brunnener Straße“ einschließlich dieser 4. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Der Bebauungsplan „An der Brunnener Straße“ i.d.F. vom 08.03.1973 wurde bereits 3-mal geändert. Er setzt für die Flurstücke 295, 295/1 (Meringer Straße Nrn. 6/6a), 259/2 und 295/4 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet und als Maß der baulichen Nutzung „II“ = „2 Vollgeschosse mit Satteldach 25-30° zwingend“ fest.

Mit der vereinfachten 1. Änderung i.d.F. vom 13.07.1981 wurde für die Bebauung östlich der Meringer Straße das Maß der baulichen Nutzung von „II“ auf „I+D“ = „Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoß, Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, Dachneigung 35-38° zwingend“ reduziert und die überbaubaren Grundstücksflächen durch flächige Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zur Meringer Straße geändert. Durch die 2. Änderung i.d.F. vom 25.11.1999 (Nr. 2-2) erfolgten für den gesamten Bebauungsplan textliche Änderungen.

Mit der 3. Änderung i.d.F. vom 02.04.2007 (Nr. 2-3) wurde für den gesamten Geltungsbereich die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (mit einer Wohnung) neu und die Kniestockhöhe (unterschieden zwischen „I+D“ und „II“) neu eingeführt. Für die unbebauten Grundstücke erfolgte die Änderung der Grundflächenzahl (von GRZ 0,4 auf GRZ 0,26) und der überbaubaren Grundstücksflächen mit baukörperähnlichen Baugrenzen, wobei Garagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Damit sind für die unbebauten Flurstücke (295, 295/2 und 259/4) I+D festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte Eine beträgt. Damit gilt als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,26 und einer Geschossflächenzahl von 0,8, wobei die Kniestockhöhe 0,8 m, bei einer Dachneigung von 0,80 m, bei einer Dachneigung von 35°-38°, beträgt. **Zukünftig ist kein Kniestock und eine Dachneigung von 25°-30° zulässig.** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch baukörperähnliche Baugrenzen als Bauräume festgelegt. Die Bauweise wird als offen bestimmt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Garagen müssen einen Stauraum von 6 m, eine Dachneigung von 25° bis 38° aufweisen und ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Für das unbebaute Flurstück (295/1) mit dem Gebäude Meringer Straße Nrn. 6/6a ist I+D festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte Eine beträgt. Damit gilt als Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen, eine GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8, wobei die Kniestockhöhe 0,80 m, bei einer Dachneigung von 35° bis 38°, beträgt. **Zukünftig ist kein Kniestock und eine Dachneigung von 25°-30° zulässig.** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch durchlaufende Baugrenzen als Baufläche festgelegt. Die Bauweise wird als offen bestimmt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Garagen müssen einen Stauraum von 6 m, eine Dachneigung von 25° bis 38° aufweisen und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Grundstücksabständen allgemein zulässig.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Den Wunsch des Grundstückseigentümers von Flurstück 295/2 anstelle einer „I+D“ Bebauung eine „II“ Bebauung umzusetzen macht sich der Gemeinderat zu Eigen. Als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung möchte die Gemeinde für einen Teilbereich den Bebauungsplan ändern. Da mittlerweile in östlicher Richtung des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 18A erstellt und das Baugebiet „Bahnwegfeld“ mittlerweile mit einer zweigeschossigen Bebauung mit traufseitigen Außenwandhöhen von 4,2 m (Dachneigung von 38°-46°) bis zu 6,2 m (Dachneigung von 30°-38°) besiedelt wurde, handelt es sich bei den Grundstücken des Änderungsbereiches nicht mehr um eine Ortsrandlage. Aus diesem Grund drängt sich eine an die bereits im unmittelbaren Umfeld bestehende Bebauung entsprechende zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (ohne Kniestock und Dachneigung von 25°-30°) auf.

4. Änderung des Bebauungsplanes vom 31.07.2017

Mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Die Änderung ist städtebaulich und aus ortsplanerischer Sicht aufgrund im unmittelbaren Umfeld und bereits vorhandenen Bebauungen sinnvoll und nachbarrechtlich zu vertreten.

4. Verfahren:

Die Gemeinde Schmiechen führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch, da die Änderung den planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Reduzierung von „II“ auf „I+D“ wurde ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches, und der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sind die künftigen Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Ferner sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen und das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie) für Störfälle nicht betroffen.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB deshalb abgesehen.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für nicht erforderlich gehalten, da das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche bzw. Versiegelungsflächen) nicht geändert wird. Zudem wird der theoretisch stärkere Eingriff in das Landschaftsbild - durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung von „I+D“ auf „II“ - mit dem Verbot eines Kniestockes minimiert, Durch das östlich vorgelagerte bebaute Baugebiet „Bahnwegfeld“ wird darüber hinaus eine Fernwirkung der im Änderungsbereich künftig zulässigen Vorhaben verhindert.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2017 mit Begründung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 beteiligt.
4. Die Gemeinde Schmiechen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2017 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am XX.XX.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.