

Gemeinde

# Eresing

Landkreis Landsberg a.L.

Bebauungsplan Hangstraße

Vorentwurf

28.07.2010



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Uhlandstraße 5  
80336 München

## INHALT

A Satzung Bebauungsplan Hangstraße .....	3
B Begründung .....	4
1 Anlass und Ziel der Änderung .....	5
2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets .....	5
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
4 Maß der Nutzung .....	6
5 Bauweise .....	6
6 Bauliche Gestaltung .....	6
7 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen .....	6
9 Eingriffs-/Ausgleichsregelung / Umweltbelange .....	6
10 Wasserwirtschaft und Abfallrecht .....	7
C Anlagen .....	9
Luftbild o.M. ....	10
Baurechtserhebung o.M. ....	11

**A Satzung Bebauungsplan Hangstraße**

## **B Begründung**

## **1 Anlass und Ziel der Änderung**

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Eresing vom 09.09.2009 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit der Erstellung des Bebauungsplans Hangstraße beauftragt. Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Struktur und Eigenart der Siedlung an der Hangstraße zu erhalten und dabei insbesondere die Wohnungsentwicklung zu sichern. Anlass der Planung sind Nachverdichtungstendenzen, die gesteuert werden sollen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, mit Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise, zur baulichen Gestaltung und zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Das Verfahren wird nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Größe der Fläche die voraussichtlich versiegelt wird, gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB, liegt dabei unter 20.000qm.

Für das Plangebiet wurde mit Beschluss des Gemeinderats Eresing vom 09.09.2009 eine Veränderungssperre erlassen.

## **2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Eresing im Norden des Ortsteils Pflaumdorf und wird durch die Türkenfelder Straße im Norden, der Hangstraße im Westen und der Eresinger Straße im Süden begrenzt. Im Plangebiet liegen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 924/12, 924/13, 924/14, 924/15, 924/10, 924/9, 924/8, 924/7, 924, 924/6, 924/3, 936, 937/2, 937/1, 937, 937/5, 938/1, 938, 939, 939/1, 942, mit der Gesamtfläche von 21,5 ha. Das Plangebiet liegt am „Hang“ und fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 5m ab. Das Plangebiet wird ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Die Freiflächen werden als Ziergarten genutzt. Die Einzelgebäude stehen sowohl giebel- als auch traufständig zur Erschließungsstraße. Weitere Typologien, wie Doppel- oder Reihenhäuser sind nicht anzutreffen. Bis auf das Grundstück mit der Flurnummer 937 erfolgt die Erschließung unmittelbar von der öffentlichen Erschließungsstraße aus. Die Dichte variiert zwischen 0,11 GRZ bis ca. 0,23 GRZ. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen anzutreffen. Das Gebäude, die Dichte und die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 937/2 stellt eine Ausnahme dar, die tlw. ohne Genehmigung entstanden ist. Weitere Angaben zum Bestand sind dem Anhang zu entnehmen.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing ist Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Hangstraße ist eine Schutz- und Leitpflanzung dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht.

#### **4 Maß der Nutzung**

Aufgrund der Bestandssituation und unterschiedlicher Grundstücksgrößen wird das Maß der Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Wandhöhe festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus dem Bestand abgeleitet, bzw. ermöglichen auf einigen wenigen Grundstücken eine maßvolle Nachverdichtung. Die Wandhöhe bzw. die Festsetzung der Sockelhöhe wird aufgrund der Hangsituation bergseits (höchste Stelle auf dem Grundstück) festgesetzt. In der Regel entstehen so 2 Vollgeschosse. In Einzelfällen ist nicht ausgeschlossen, dass je nach Hangsituation und Dachneigung ein 3 Vollgeschoss entstehen kann. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen damit verbunden.

#### **5 Bauweise**

Die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern des Bestands wird übernommen. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße werden zu kleine Parzellen und damit eine zu starke Nachverdichtung vermieden. Die Größen leiten sich ebenfalls aus dem Bestand ab. Um eine dem Gebiet nicht angepasste Bebauung und eine Umstrukturierung zu verhindern, werden maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

#### **6 Bauliche Gestaltung**

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen. So werden Festsetzungen zum Sockel, zur Dachform, -farbe, -neigung und zu den Dachaufbauten getroffen. Ausgehend vom Bestand wird eine Wandhöhe von 4,80 m „bergseits“ festgesetzt (inkl. Sockel max. 5,10 m bezogen auf das Gelände).

#### **7 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Die Erschließung erfolgt durch die Türkenfelder, Hang und Eresinger Straße. Die Erschließung ist gesichert. Eigenständige Festsetzungen sind nicht zu treffen. Für den Nachweis der Stellplätze wird auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Eresing verwiesen. Garagen, Carports müssen einen Abstand von 5m zur Erschließungsstraße einhalten. Eigenständige Flächen hierfür werden zugunsten einer höheren Flexibilität nicht festgesetzt. Um die Versiegelung zu reduzieren wird eine maximale Grundfläche für Garagen und Carports festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zum festgesetzten Maß der Gesamtversiegelung allgemein zulässig.

#### **9 Eingriffs-/Ausgleichsregelung / Umweltbelange**

Durch die Änderung entsteht kein zusätzliches Baurecht, da das Plangebiet nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen ist und eine Baurechtsmehrung als auch -minderung nicht stattfindet. Vor diesem Hintergrund werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet bzw. sind bereits zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bayr. Leitfad. Die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt ebenfalls (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, da

die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB). Beeinträchtigungen durch das bestehende Fahrsilo im Südosten in einer Entfernung von ca. 70m, sind bislang nicht bekannt.

## 10 Wasserwirtschaft und Abfallrecht

### Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer etc. werden nicht berührt. Aufgrund der Topographie kann ausscheidendes Hangwasser auftreten.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelwerke DWA-A 138 und DWA M 153 zu beachten.

### Abwasserbeseitigung

Alle Neubauten sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

### Grundwasser

Aufgrund der Topographie ist mit einem ausreichenden Flurabstand zu rechnen.

### Abfallrecht

Die Abholung der Müllgefäße erfolgt an der Erschließungsstraße. Aufgrund von z.B. T-Grundstücken sind keine besonderen Regelungen hierzu zu treffen.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz und Deponieinformationssystems für den Landkreis Landsberg a.L. sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung einwirken könnten. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemeinde: Eresing, den .....

.....  
(Josef Loy, Erster Bürgermeister)

Planverfasser: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)



## **C Anlagen**

**Luftbild o.M.**



### Baurechtserhebung o.M.

