

Gemeinde

Eching am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech



Qualifizierter
Bebauungsplan

„Steinäcker“
10. Änd. für Fl. Nr. 1191/65
Südlich der Steinfeldstraße Ost

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

A. Briceño

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ECA 2-34

Plandatum

15.11.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	3.1 Flächennutzungsplan	3
	3.2 Bebauungsplan „Steinäcker“	4
4.	Plangebiet	4
	4.1 Lage.....	4
	4.2 Nutzungen.....	4
	4.3 Erschließung	5
	4.4 Boden.....	5
	4.5 Denkmäler.....	5
5.	Planinhalte	6
	5.1 Art der baulichen Nutzung	6
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
	5.4 Bauliche Gestaltung	7
	5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
	5.6 Flächenbilanz	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes auf der Fl. Nr. 1191/65 und damit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Hierfür hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 22.02.2022 die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ beschlossen.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplanes übertragen.

Die Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Bei der geplanten Nachverdichtung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Plangebiets „Steinäcker“. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

2. Städtebauliches Konzept

Es ist eine Nachverdichtung auf der Fl. Nr. 1191/65 geplant. So soll im Westen ein Quergiebel und ein eingeschossiger Wintergarten am Bestandsgebäude errichtet werden. Damit kann eine zweite Wohneinheit für ein Mehrgenerationenhaus geschaffen werden.

Zudem soll eine zweite Garage mit Stellplätzen im Stauraum an der westlichen Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

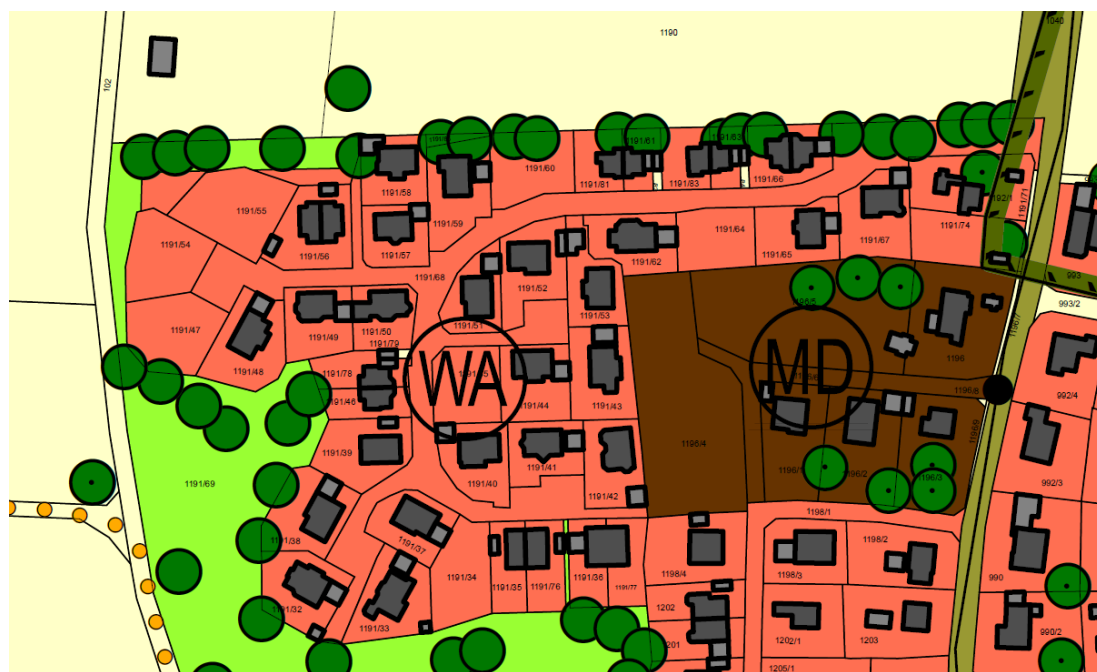


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht der geplanten Nutzung. Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich damit gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

3.2 Bebauungsplan „Steinäcker“

Der Bebauungsplan „Steinäcker“, i. d. Fassung vom 25.11.1988, ist seit dem 02.02.1990 rechtskräftig. Die Realisierung der Bebauung erfolgte im Rahmen eines Einheimischenmodells in zwei Bauabschnitten. Bei dem Bebauungsplan „Steinäcker“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

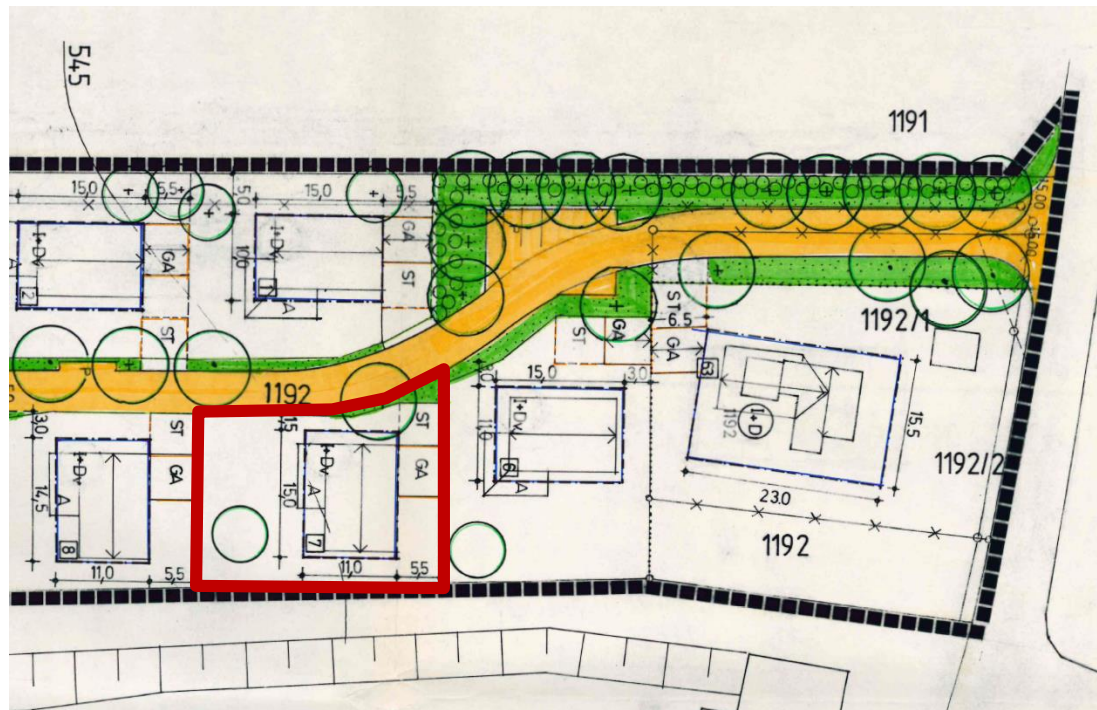


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Steinäcker“ mit Markierung der Fl. Nr. 1191/65, ohne Maßstab

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 1191/65 mit einer Größe von ca. 575 m² und einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Steinfeldstraße mit ca. 55 m². Es befindet sich im südlich der Steinfeldstraße im östlichen Bereich. Die Topografie ist weitgehend eben. Im Süden grenzt eine Mischbaufläche an, im Übrigen ist das Plangebiet von Wohngebäuden umgeben.

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut. Es befindet sich in Privateigentum.

4.3 Erschließung

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist gegeben, da das Gebiet bereits bebaut ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Steinfeldstraße, die ihrerseits über die Zankenhauser Straße an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist.

4.4 Boden

4.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.5 Denkmäler

4.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 5 im Teil B der Satzung hingewiesen.

4.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung und im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden.

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinäcker“ i.d.F. vom 25.11.1988. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet wird unverändert fortgeführt. Da hier keine Änderung erfolgt, wird die Art der Nutzung in der Bebauungsplan-Änderung nicht dargestellt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Erweiterung des Bestandsgebäudes mit einem Quergiebel und einem eingeschossigen Anbau auf der Westseite ist eine moderate Erhöhung der maximal, zulässigen Grundfläche von bisher 120 m² auf 150 m² erforderlich. Dies entspricht einer Nachverdichtung von ca. 125 %.

Im Bebauungsplan Steinäcker waren sog. Anlehnbauten, wie Balkone, Vordächer o.ä. bereits zulässig. Zur Klarstellung und auch zukünftigen Sicherung wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Der Quergiebel und der Wintergarten sind nur auf der Westseite des Bestandsgebäudes zulässig, siehe hierzu die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung unter A 7 ff bzw. Punkt 5.4 in der Begründung.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Damit werden sowohl die bestehende Garage, die Fläche für Stellplätze und die Zuwegung, als auch zusätzliche Stellplätzen im Westen und noch eine Nebenanlage berücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird unverändert als ein Vollgeschoss plus das Dachgeschoss als Vollgeschoss mit der Bezeichnung „I+Dv“ festgesetzt. Zur Klarstellung der Berechnung der Geschossfläche wird geregelt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Durch die geplante Erweiterung ist auch eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche erforderlich. Diese wird neu auf 285 m² festgesetzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Steinäcker“ unverändert weiter.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

An der westlichen Grundstücksgrenze sollen zwei zusätzliche, offene Stellplätze ermöglicht werden, um den Stellplatzbedarf, der durch die zweite Wohneinheit entsteht abdecken zu können.

5.4 Bauliche Gestaltung

Für die Schaffung von zusätzlichen Wohnraumflächen ist auf der Westseite des Gebäudes ein Quergiebel mit einer Breite von max. 7,5 m zulässig.

Der Abstand des Quergiebels zur Außenwand des Hauptgebäudes darf max. 3,5 m betragen. Die maximale Wandhöhe des Quergiebels darf max. 4,8 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der (traufseitigen) Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zusätzlich ist auf der Westseite des Gebäudes ein eingeschossiger Anbau (Wintergarten) mit einer Breite von max. 5 m zulässig. Für den Wintergarten ist ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung von max. 10° zulässig.

Weitere Anlehnbauten, wie Glashäuser, Erker und Wintergärten, sind unzulässig. Dies gilt nicht für die bestehenden Anbauten wie die Außentreppe im Osten, das untergeordnete Vordach oder die Terrasse im Süden. Hierfür sind die festgesetzten Grundflächen gem. A 2.1 und A 2.1.1 zu beachten.

5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.6 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 630 m ² ,
▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca. 55 m ² ,
▪ private Baugrundstücksfläche	ca. 575 m ² ,
▪ zulässige Grundfläche	150 m ²
▪ Grundflächenzahl	0,26

Gemeinde Eching am Ammersee, den

.....
Erster Bürgermeister Siegfried Luge