

Gemeinde

Eching am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech



Qualifizierter
Bebauungsplan

„Angerwiesenweg - Ost“
2. Änd. für Fl. Nr. 421/1

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 2-36

Plandatum

14.03.2023 (Satzungsbeschluss)
16.12.2022 (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 „Angerwiesenweg-Ost“	4
4.	Plangebiet	4
	4.1 Lage.....	4
	4.2 Nutzungen.....	4
	4.3 Erschließung	4
	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 Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	6
	5.5 Bauliche Gestaltung	6
	5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,.....	7
	5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
	5.8 Flächenbilanz	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Nutzung des Obergeschosses i.V.m. einer in Hinblick auf die Nutzung von erneuerbaren Energien geeigneten baulichen Gestaltung für das Einzelhaus mit Doppelgarage auf der Fl. Nr. 421/1 zu schaffen. Hierfür hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 19.07.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiesenweg“ beschlossen.

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

Die Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Bei der geplanten Errichtung handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Plangebiets „Angerwiesenweg-Ost“. 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 die Errichtung eines Wohnhauses auf der Fl. Nr. 421/1 geplant. Das Gebäude soll mit einem Zeltdach und einer Wandhöhe von 5,7 m errichtet werden. Durch Solarmodule auf dem Zeltdach wird eine ertragreiche Nutzung solarer Energie sowohl in den Morgen- und Abendstunden, als auch in der Mittagsspitze gesichert. Die Garage soll mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Mit diesen Maßnahmen soll ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung geleistet werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entsprechen der geplanten Nutzung mit Wohnbaufläche im Nordwesten, der privaten Grünfläche im Süden, sowie

der Ausgleichsfläche im Osten. Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

3.2 Bebauungsplan „Angerwiesenweg-Ost“

Der Bebauungsplan „Angerwiesenweg-Ost“, i.d.F. vom 19.05.2009, ist seit dem 10.07.2009 rechtskräftig. Ziel der Planung war Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen. Bei dem Bebauungsplan „Angerwiesenweg-Ost“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Angerwiesenweg-Ost“ mit Markierung der Fl. Nr. 421/1, ohne Maßstab

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 421/1 mit einer Größe von ca. 1.225 m² und einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Angerwiesenweg mit ca. 13 m². Es befindet sich am östlichen Ortsrand als Hinterliegergrundstück zum Angerwiesenweg. Die Topografie ist weitgehend eben. Im Westen grenzt ein Wohngebäude an, im Norden befindet sich ein Einfamilienhaus mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, im Übrigen ist das Plangebiet von landschaftliche Flächen umgeben. Östlich beginnt in unmittelbarer Nachbarschaft Naturschutzgebiet „Ampermoos“.

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es befindet sich in Privateigentum.

4.3 Erschließung

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist über den Angerwiesenweg gegeben. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über den Angerwiesenweg.

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 „Angerwiesenweg-Ost“ vom 10.07.2009 (i.d.F. vom 19.05.2009). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Dorfgebiet 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 Errichtung des Einfamilienhauses wird die Dachform von Satteldach auf Zelt-dach geändert, sowie die Wandhöhe von 4,5 m auf 5,7 m erhöht. Diese Änderungen ermöglichen eine verbesserte Wohnnutzung des Obergeschosses und eine optimale Nutzung der Solarenergie mit der Installation von PV Anlagen.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche bleibt mit 140 m² unverändert. Zudem wird für eingeschossige Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie eingeschossige Wintergärten eine zusätzliche Grundfläche von 25 m² festgesetzt.

Die Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen beanspruchen keine zusätzlichen Flächen. Damit wird die zulässige Überschreitung von 150 v.H. nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO unverändert fortgeführt (siehe FS A 3.2 im Bebauungsplan Angerwiesenweg Ost von 2009).

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

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baugrenze wird nach Norden bis zur Garage erweitert. Damit wird ein direkter Übergang zwischen Wohngebäude und Garage ermöglicht.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Garage wird bis zu einer Länge von 9 m Breite an der nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert, umso mehr Flexibilität in der Anordnung zu schaffen. Garagen sind aus Gründen des Umweltschutzes und der Wasserwirtschaft mit begrünten Flachdach zu errichten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für das Wohngebäude wird die zulässige Dachform geändert, so das ein Zelt-dach mit einer Neigung zwischen 23° bis 26° zulässig ist. Das Zelt-dach stellt ebenfalls eine ortstypische Dachform dar und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein.

Durch Solarmodule auf dem Zelt-dach wird eine ertragreiche Nutzung solarer Energie sowohl in den Morgen- und Abendstunden, als auch in der Mittagsspitze gesichert. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig.

Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Durch diese gestalterischen Vorgaben bleibt das Ortsbild gewahrt. Durch die neue Dachform i.V.m. der Erhöhung der Wandhöhe sind keine Dachaufbauten erforderlich. Diese werden daher als unzulässig festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden unverändert beibehalten.

5.6 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,**

Die zulässigen Grünflächen werden unverändert fortgeführt. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Änderung des Baulandes.

5.7 **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.

5.8 **Flächenbilanz**

▪ Geltungsbereich	ca. 1.240 m ² ,
▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca. 13 m ² ,
▪ Grünflächen (inkl. Ausgleichsflächen)	ca. 460 m ² ,
▪ private Baugrundstücksfläche	ca. 765 m ² ,
▪ zulässige Grundfläche inkl. Zuschlag nach A 2.1.1	165 m ²
▪ Grundflächenzahl	0,20

6. **Verwirklichung der Planung**

Hinweise zur Umsetzung, die von privaten Bauherrn zu beachten sind:

6.1 **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller geschosse dauerhaft verhindert. Als wirkungsvollste Maßnahme hierzu dient das Anheben der Rohfußbodenhöhe über das Niveau des umliegenden Geländes.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6.2 **Grundwasser**

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte (Weiße Wanne) und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Gemeinde

Eching am Ammersee, den

.....
Erster Bürgermeister Siegfried Luge