

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Aying Nr. 25, 1. Änderung „Göggenhofen Süd-Ost "

gefertigt: 24.07.2018
geändert: 11.12.2018
Gemeinde Aying
Plangebiet Ortsteil Göggenhofen,
Gemarkung Helfendorf
Flur Nr. 2355/4, 2326/9 Teilfl.

A) Anlass und Ziele des Bebauungsplans

1. In seiner Sitzung vom 24.07.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Aying die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Göggenhofen Süd-Ost“ beschlossen.
2. Das gegenständliche Grundstück Flurnr. 2355/4 liegt bereits innerhalb der Ortsabrundungssatzung "Göggenhofen-Südost" sowie zum Teil innerhalb des Bebauungsplans Aying Nr. 25 und wird nach Norden um ca. 134 m² auf 600 m² vergrößert.
3. Ziel dieser Änderung des Bebauungsplans ist, die bisherigen Festsetzungen für dieses Grundstück (Baugrenzen, Garagenbauraum, Grund- und Geschoßflächen) dem künftigen größeren Grundstück anzupassen.
4. Die Eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstücks Flurnr. 2326/9 hat dieser 1. Änderung des Bebauungsplans bereits schriftlich zugestimmt.

B) Bestand und Lage des Plangebiets.

1. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Göggenhofen.
2. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser). Nordwestlich ein Schreinereibetrieb (Flurnr. 2326/4 und 2325).
3. Südlich, östlich und nördlich außerhalb des bisherigen Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.
4. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets nach Nordwesten hin auf einer Länge von ca. 28,5 m um ca. 0,50 m ab (1,8 % Gefälle).
5. Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 35 m unter Gelände.
6. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) flächenhaft oder mit Sickerschächten überwiegend nicht möglich. Es wurde deshalb im Bereich der Erschließungsstraße "Am Hagfeld" ein Regenwasserkanal mit Anschlussmöglichkeit für die privaten Grundstücksflächen errichtet.

C) Planungsrechtliche Voraussetzung

1. Die Gemeinde Aying verfügt über einen, mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 24.10.1989, Aktenzeichen 420-4621-M-2-1, genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.11.1989.
2. Im künftigen Flächennutzungsplan (Entwurf vom 30.01.2018) ist das bisher bereits innerhalb des bisherigen Bebauungsplans liegende Grundstück als Wohnbaufläche (W), die im Norden künftig mit einbezogene Fläche als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.
3. Das Bauland wird entsprechend der bisher festgesetzten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
4. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen hier vor. Gemäß den Bestimmungen des BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB die Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB) und die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen.

D) Erläuterung des Bebauungsplanentwurfs

1. Die festgesetzte Grundfläche entspricht der bisherigen Grundflächenzahl von 0,27, die festgesetzte Geschoßfläche entspricht der bisher festgesetzten Baudichte von GFZ 0,40.
2. Damit die Gebäudeform sämtlicher geplanter Hauptbaukörper den ortstypischen längsorientierten Gebäuden entspricht und keine mächtigen, quadratischen Baukörper entstehen, wurde hierfür ein

Seitenverhältnis von mind. 1,3 zu 1,0 (Länge zu Breite), eine maximale Firsthöhe, sowie eine rechteckige Gebäudeform festgesetzt.

Zur Umsetzung dieses Seitenverhältnisses unter Beibehaltung der maximal zulässigen Gebäudegröße und Höhenlage ist in einigen Bereichen eine Einhaltung der Abstandsflächen nach den landesrechtlichen Bauvorschriften der BayBO nicht möglich. Es wurde deshalb auf diese Regelung verzichtet. Die Abstände der Hauptgebäude werden nur durch die festgesetzten Baugrenzen und textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Um trotzdem einen ausreichenden Nachbarschutz, insbesondere des Wohnfriedens, zu wahren, wurden hierfür im bisherigen Bebauungsplan und künftigen Bebauungsplan (1. Änderung) folgende Festsetzungen getroffen:

- die Oberkante der Rohdecke über Kellergeschoß ist festgesetzt (Bezug: Höhenkote über NN)
- die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt (Bezug: Höhenkote über NN)
- die maximal zulässige Firsthöhe ist festgesetzt (Bezug: Höhenkote über NN)
- zulässige Überschreitungen von Baugrenzen (Wintergarten, Terrassenüberdachungen) müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

3. Die Nummerierung der aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen bzw. Hinweise wurde beibehalten.

4. Aufgrund des abfallenden Geländeverlaufs innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist zum Schutz vor aufstauendem Oberflächenwasser bei Starkregen eine Geländeänderung von + 0,60 m zugelassen.

E) Erschließung

Die geplante Bebauung ist durch die bereits vorhandene Straße „Am Hagfeld“ erschlossen. Weitere straßenmäßige Erschließungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

F) Grünordnung

1. Durch zu pflanzenden heimische Bäume und Sträucher innerhalb des Baugrundstücks wird eine Durchgrünung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

2. Das Einfriedungsverbot im Bereich der straßennah angeordneten Garage (ohne 5 m Stauraum), soll die Anordnung von direkt anfahrbaren Stellplätzen sicherstellen.

G) Altlasten

Der Gemeindeverwaltung liegen weder Hinweise noch Kenntnisse zu sog. "Altlastenverdachtsflächen" innerhalb des Plangebiets vor.

H) Technische Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist bereits durch vorhandene Leitungen (Strom, Wasser, Abwasserkanal) in der Straße „Am Hagfeld“ erschlossen.

Nachdem aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung innerhalb der privaten Grundstücksflächen schwer möglich ist, kann das Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal in der öffentlichen Straße "Am Hagfeld" abgeleitet werden.

I) Grunderwerb, Erschließung und Bodenordnung

Die zur Erschließung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Aying.

K) Planungsdaten

1. Größe des Plangebiets:

Nettobauland „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 600 m²

2. Baudichte: Nettobaulandflächen, Grund-/ Geschoßflächen, Grund-/ Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ)

	Nettobaulandfläche	Grundfläche	GRZ	Geschoßfläche	GFZ
"WA"-Gebiet	ca. 600 m ²	162 m ²	0,27	240 m ²	0,40

3. Einwohnerzuwachs: Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Geschoßfläche um 37 m² entstehen keine weiteren Wohneinheiten.

L) Kinderspielplatz

Im südöstlichen Plangebiet ist für Kinder von 0-6 und 6-12 Jahre bereits ein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden.

M) Immissionen

1. Innerhalb des Plangebiets wirken Immissionen ein in Form von Lärm, Staub, Geruch.

Diese Immissionen können verursacht werden durch:

- den nördlich vorhandenen Schreinereibetrieb auf Flurnr. 2325 und Flurnr. 2326/4.
- die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

2. In der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M89 921/2 vom 06.12.2011 wurden die unter M 1. aufgeführten Verkehrs- bzw. Gewerbegeräusche untersucht. Dieser Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für das Grundstück innerhalb des Plangebiets ("Allgemeines Wohngebiet") ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Die Eigentümerin dieses Grundstücks Flurnr. 2355/4 ist auch Eigentümerin und Betreiberin des nordwestlich bestehenden Schreinereibetriebs auf Flurnr. 2326/4.

N) Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Zu den bereits vorgesehenen Maßnahmen (Baudichte, Durchgrünung, Erhalt bzw. Neuanlegung einer Ortsrandeingrünung) erfolgt kein weiterer Ausgleich.

O) Artenschutzrecht (§§ 42, 43 und 62 BNatSchG)

Im Zusammenhang mit der Erstellung des bisherigen Bebauungsplans "Nr. 25, Göggenhofen Südost", rechtskräftig seit 09.10.2012 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (04.11.2010). Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht ist nicht zu erwarten.

Aying, den 11.12.2018

.....
Paul Springer (Entwurfsverfasser)

Aying, den

.....
Johann Eichler (Erster Bürgermeister)