

STADT EBERSBERG

ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN 131.4 ORTSTEIL ‚GMAIND‘



Quelle: Google Maps

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 18. August 2022

Architekturbüro Claudia Gern

Wohnungsbau, Büro- und Gewerbebau, Städtebau
Neubau, Erweiterung, Sanierung, denkmalgerechte Restaurierung

Akademiestraße 19 | 80799 München
T: 089-38 99 82 25 | mail@claudiagern.de
www.claudiagern.de



1. ANLASS, ZWECK UND ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass

Anlass der Änderung des Bebauungsplans 131 ‚Gmaind‘ ist der in der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2019 gefasste Aufstellungsbeschluss des Technischen Ausschusses nach Eingang eines Antrags der Eigentümer der Flurstücke 1064/03 und 1064/25 zur Ausweisung einer Baufläche.

Auf dem Grundstück 1064/25 soll analog zu Grundstück 1064/03 eine Baufläche für ein Einfamilienhaus ausgewiesen werden.

Zweck

Der Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Wohnraum.

In der Gemeinde Ebersberg wird von einem Bevölkerungswachstum von 0,5 bis 1% pro Jahr ausgegangen, somit ist die Schaffung von Wohnraum nötig.

Ziele

1. Kontinuierliche Nachverdichtung

Die Bebauungsplanänderung 131.4 wird im Sinne der kontinuierlichen Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen vorgenommen.

Dies geschieht gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Ebersberg vom September 2007 sowie den Grundsätzen der nachhaltigen Raumentwicklung wie im Regionalplan der Stadt München festgeschrieben.

2. Naturschutzrechtliche Belange

Die Planung beachtet die naturschutzrechtlichen Belange und setzt eine Lösung um, die Eingriffe in vorhandene schützenswerte Natur minimiert.

3. Übernahme vorhandener baulicher Strukturen

Es wurde geprüft, in wieweit vorhandene bauliche Strukturen in die Bebauungsplanung übernommen werden können. Nur so ist eine selbstverständliche, sich einfügende Verdichtung der gewachsenen Strukturen möglich.

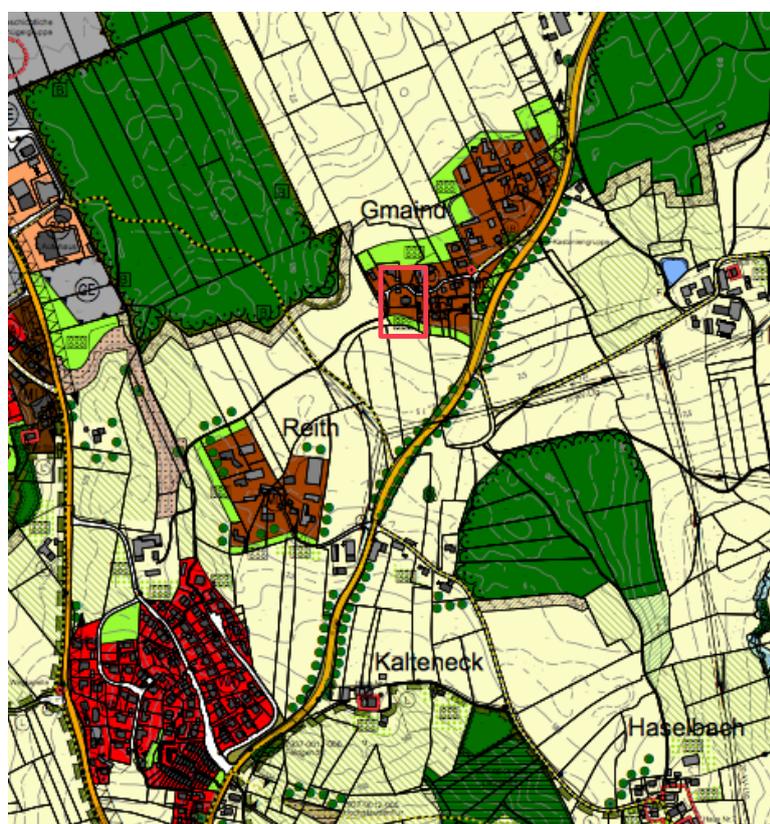
Bei der Entscheidung für die im Änderungsplan dargestellte Lösung sind die naturschutzrechtlichen Belange die, denen sich der Städtebau untergeordnet hat.



2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GEWÄHLTES VERFAHREN

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Dem Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans liegt der seit dem Jahr 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg zugrunde. Gemäß diesem ist die Fläche als Dorfgebiet und Grünfläche mit Pflanzgebot ausgewiesen.



Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan

o.M.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 131 ‚Gmaird‘



Bebauungsplan 131 Gmaird 29.03.2000 o.M.

Rechtsverbindlicher Änderungsbebauungsplan ‚Gmaird 131.1‘ für die östlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücke



Änderungsplan 131.4 Gmaird 26.06.2002 o.M.



Gewähltes Verfahren

Das Verfahren wird nach §13b BauGB durchgeführt, ein Ausgleichsflächennachweis ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens nach §13 BauGB sind erfüllt, wenn die Art des Baugebiets von Dorfgebiet (MD) auf allgemeines Wohngebiet (WA) angepasst wird.

Verfahrensschritte:

- Einleitungsbeschluss
- vorgezogene Bürgerbeteiligung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss



3. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Beschreibung

Der Ortsteil Gmaind befindet sich knapp 2,5km nördlich des Stadtzentrums von Ebersberg, westlich der Staatsstraße 2086.

Der Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans umfasst die Grundstücke 1064/03 und 1064/25 und hat eine Größe von ca. 0,3ha.

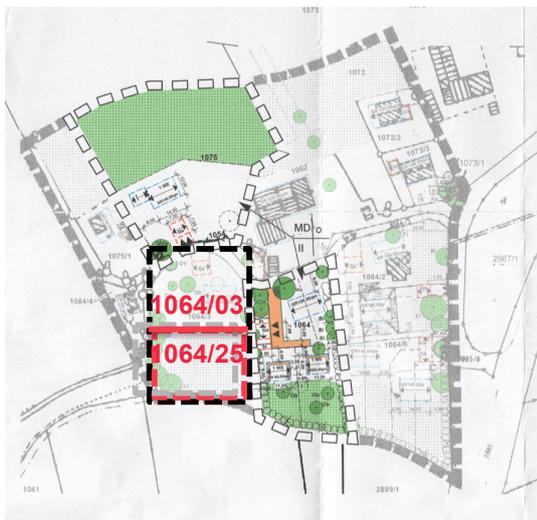
Das Gelände des Planbereichs ist nahezu eben, erst hinter der südlichen Grundstücksgrenze fällt es in Richtung Süden ab.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zieht sich ein dichter Streifen erhaltenswerter Bäume (Birken, Fichte, Linde), an der östlichen Grenze befinden sich zwei entläng der Grenze in Reihe stehende Obstbäume. Im südlichen Teil des Grundstücks sind zwei Obstbäume der Streuobstwiese erhalten.

Im Bereich von 17m vor der südlichen Grundstücksgrenze besteht ein Pflanzgebot von Obstbäumen.

Das Grundstück 1064/25 ging durch das Einziehen einer von Ost nach West verlaufenden Grenze des Flurstücks 1064/03 im Jahr 2000 hervor.

aktuelle Flurnummern



Geteiltes Grundstück

02.03.2000 o.M.



Abgrenzung

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flächen:

Nord: Erschließungsstraße ‚Gmaind‘

Süd: Fläche für Landwirtschaft

West: Flurnummer 1064/04; Bebauung mit Einfamilienhaus

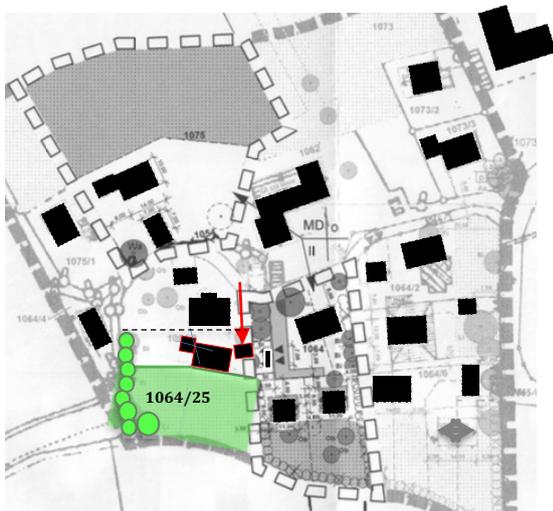
Ost: Flurnummer 1064; Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern

4. PLANUNGSKONZEPT

1. Umsetzung Planungsziel ‚Naturschutzrechtliche Belange‘

Die geplante Bebauung stellt einen erstmaligen Eingriff in bisher nicht bebaute Fläche dar; bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche in Ortsrandlage mit schützenswertem Baumbestand.

Aus diesen Gründen wurde der Eingriff in die vorhandene Natur gewissenhaft geprüft.

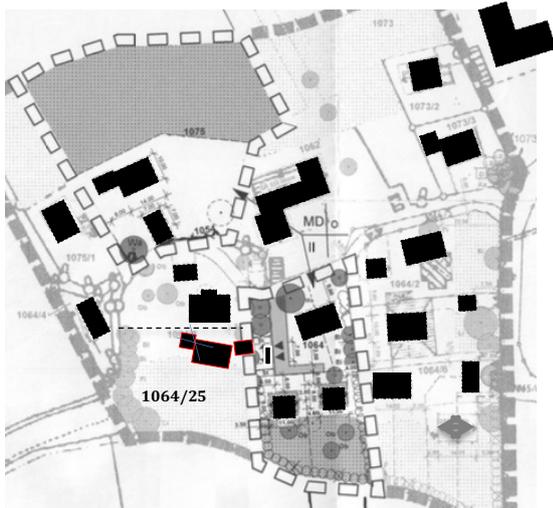


Kriterien für die Wahl der Position des Baukörpers

- Einhaltung der Vorgaben des Flächennutzungsplans - keine Bebauung im Bereich der Grünfläche (Obstbaumwiese) im Süden
- konsequentes Einhalten des Abstands (17m) zur südlichen Grundstücksgrenze und Drehung des Baukörpers entlang der Abstands-Linie
- Erhalt aller schützenswerten Bäume im Westen
- Zufahrt im Osten des Grundstücks



2. Umsetzung Planungsziel ‚Übernahme vorhandener baulicher Strukturen‘



Kriterien für die Wahl der Form des Baukörpers

- Fortführung der vorhandenen kleinteiligen und lockeren Gebäudestruktur
- keine Übernahme der größeren landwirtschaftlichen Bauvolumen
- Übernahme der überwiegenden Firstrichtung Ost-West
- Übernahme des vorhandenen Motivs Haupt- und Nebenbaukörper



5. ERLÄUTERUNG DER SONSTIGEN FESTSETZUNGEN

a. Art der Nutzung

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Art der baulichen Nutzung mit ‚Dorfgebiet‘ festgesetzt (MD) und wird mit dieser Änderungsplanung auf Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Dies ist eine Anpassung auf die tatsächlich existierende umliegende Bebauung, die rein dem Wohnen dient. Die Art der Nutzung wird auf Wohnen mit 1 WE festgesetzt.

b. Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, maximale Grundfläche und Kubatur)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

Die Grundfläche des Hauptgebäudes ist auf 150m², die des Nebengebäudes bzw. Anbaus auf 30m² festgelegt. Die Grundflächen des Haupt- und Nebengebäudes können zu einer Fläche bzw. einem Baukörper zusammengefasst werden, diese darf dann 180m² nicht überschreiten; die Außenmaße werden dann entsprechend angepasst.

Die Grundfläche der Garage darf 48m² nicht übersteigen.

Das Maß der Nutzung soll auch der sich am westlichen Rand des Bebauungsplans befindenden denkmalgeschützten Kapelle ‚Gmaind‘ Rechnung tragen.

Um dem vorherrschenden ortstypischen Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung gerecht zu werden, wird ein Ost-West ausgerichtetes Gebäude mit einer Längsausrichtung festgesetzt. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

Die Dachneigung entspricht den vorherrschenden Neigungswinkeln und muss 27° bis 33° betragen, Dächer der Nebengebäude sollen dieselbe Neigung wie das Hauptgebäude vorweisen.

Der Dachüberstand entspricht mit 80cm an der Giebelseite und 100cm an der Traufseite ebenfalls der Formensprache der umgebenden Bebauung. Demensprechend sind auch keine Dacheinschnitte genehmigungsfähig.

Die Materialität der Fassaden wird auf zwei Materialien beschränkt: hell gestrichene Putzflächen und/oder Holz. Die Dacheindeckung soll sich durch Übernahme des vorherrschenden Materials - naturroter Ziegel - in das gebaute Umfeld einfügen.

c. Außenanlagen und Garagen

Auf die Ausbildung der Außenanlagen wird erhöhte Aufmerksamkeit gelegt. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, der Gehölzbestand ist auf jeden Fall zu achten.

Ersatzpflanzungen sind gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot ist einzuhalten.

Garagen und Stellplätze nur auf dafür vorgesehenen Flächen.

Einfriedungen sind gemäß dem Umfeld auszubilden (Höhe, Materialität, Bepflanzung).



d. Hochwasserschutz und Schutz vor Starkregen

Um einen vorausschauenden und zeitgemäßen Schutz vor Hochwasser und Starkregen zu gewährleisten, setzt die Gemeinde Ebersberg verbindliche Konstruktionsweisen für unterirdische Bauteile fest. Gebäude sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit den Ressourcen der Feuerwehr, des THW, etc.

e. Einbau einer Regenwassernutzungsanlage

Beim Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist folgendes gem. §17 Abs. 2 TrinkwV 2001 zu beachten:

Die Regenwassernutzungsanlage darf

- nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
- die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich zu unterscheiden
- die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach §13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

f. Solarstromerzeugung

Die Solarstromerzeugung stellt die wichtigste Erneuerbare Energie im Klimaschutzkonzept der Stadt Ebersberg dar. Der 2021 gefasste Grundsatzbeschluss zur generellen Solarpflicht wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Friedenseiche VIII erstmals angewendet. Im Sinne der Gleichbehandlung ist eine Anwendung auf die vorliegende Planung angebracht.

Die Verfügbarkeit von Flächen für die Erzeugung von Solarstrom im Stadtgebiet ist begrenzt. Die Art und Größe der hier geplanten Dachfläche kann einer für die lokale Energiewende zuträgliche Photovoltaik-Leistung Platz bieten.

Da eine Solarpflicht einen Eingriff in die Wahlfreiheit des Bauherrn gem. Art. 14 GG darstellt, muss sie den Anforderungen des Abwägungsgebots entsprechen; sie muss erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig sein.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzepts, den darin formulierten und beschlossenen Anforderungen des Energiewende-2030-Szenarios und dem aktuellen Ausbaustand der erneuerbaren Energien sowie geltenden Rahmenbedingungen.

Die praktische Durchführbarkeit der Pflicht und der sich daraus folgenden Aufgabenstellungen ist gegeben, da es sich bei Photovoltaikanlagen um eine Standard-Technologie handelt, die seit vielen Jahren erprobt ist. Anlagen zur solaren Stromerzeugung haben in den vergangenen 10 Jahren einen dramatischen Preisverfall erlebt. Gleichzeitig stiegen die Strompreise kontinuierlich an. Darüber hinaus existieren verschiedene etablierte Wirtschaftsmodelle bei denen Anlagen zur solaren Stromerzeugung von Dritten wirtschaftlich errichtet und betrieben werden können.



Für die Prüfung der Verhältnismäßigkeit ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen und es sind Ausnahmeregelungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) vorzusehen. Falls für den geplanten Gebäudetypen keine Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann, gilt eine Ausnahmeregelung von der Errichtungspflicht.

f. Empfehlung zur Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos

Es wird empfohlen, Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, mindestens aber mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen.

Die elektrische Anbindung sollte möglichst so vorbereitet werden, dass eine auf dem Gebäude oder Nebengebäude befindliche Solaranlage eine eigene Stellflächen mit Solarstrom versorgen kann.



6. PLANUNGSDATEN

Flurnummer	Größe des Plangebiets (ha)	zul. Grundfläche Wohngebäude (m ²)	zulässige Fläche Garagengebäude (m ²)
1064/03 (bereits bebaut)	ca. 0,13	150	48
1064/25	ca. 0,17	180	48

7. QUELLEN

Internetseite Stadt Ebersberg

- Rathaus und Service – Stadtpolitik - Sitzungsprotokoll Technischer Ausschuss vom 15.4.2019
- Leben und Wohnen - Bauplanung – Flächennutzungsplan

Planarchiv Stadt Ebersberg (Internet)

- Bebauungsplan 131 Gmaind
- Änderungsbebauungsplan 131.1 Gmaind