

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

Seidinger Straße

Ortsteil Weyarn

6. Änderung mit Datum: 22.07.2019

Änderung nach § 13a BauGB

6. Änderungsfassung vom	Sep. 2018	Juli 2019		
-------------------------	-----------	-----------	--	--

INHALTSVERZEICHNIS

- V: Vorbemerkungen und Begründung zur 6. Änderung
C: *Verfahrensvermerke zur 6. Änderung* (im Planteil integriert)
D: Änderungen textlicher Festsetzungen

V Vorbemerkungen und Begründung zur 6. Änderung


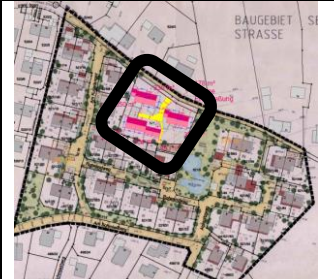
Vorbemerkungen:

Die Teilfläche mit der vorhandenen Bebauung, eine landwirtschaftliche Hofffläche, die bis zur 6. Änderung von rechtsverbindlichen Festsetzungen unberührt war, wird jetzt überplant.

Hier sollen 3 Doppelhäuser entstehen. Daraus ergibt sich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 „Seidinger Straße“.

Der Änderungsbereich der 6. Änderung wird im Planteil mit der beabsichtigten baulichen Nutzung, durch zeichnerische Darstellung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen dargestellt.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans – einschließlich des Änderungsbereichs der 6. Änderung - gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen mit den Gestaltungsvorschriften unverändert weiter.

	Änderungen die den gesamten Geltungsbereich betreffen:	Änderung der Art der baulichen Nutzung: Änderung der bisherigen Gebietsausweisung von einem MD (Dörfliches Mischgebiet) zu einem WA (Allgemeinem Wohngebiet)
	Änderungen die lediglich den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffen:	Den Planteil mit den zeichnerischen Festsetzungen für diesen Änderungsbereich. Alle weiteren textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter!

Begründung:

In der Darstellung im derzeit gültigen Bebauungsplan befindet sich noch eine Hofstelle (als Insellage), die jedoch schon seit einigen Jahren nicht mehr betrieben wird und deren Wiederaufleben nicht geplant bzw. möglich ist. Auf Wunsch der Eigentümer bzw. dessen Rechtsvertreter soll die Fläche der ehemaligen Hofstelle nun durch eine grundlegende Neuordnung dem umgebenden Bebauungsplangebiet angepasst werden. Dazu soll der Bebauungsplan Weyarn Nr. 10 „Seidinger Straße“ mit seiner 6. Änderung entsprechend angepasst werden.

Die Änderungen betreffen die Art der baulichen Nutzung, die sich durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Hofstelle im Geltungsbereich ergibt.

Mit der Überplanung des Areals mit 3 Doppelhäusern ist defacto kein Dörfliches Mischgebiet mehr gegeben und es wird die tatsächlich vorherrschende Nutzung eines Wohngebietes festgesetzt. Diese Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Weyarn Nr. 10 „Seidinger Straße“.

Der Änderungsbereich der 6. Änderung bezieht sich lediglich auf die Fl.Nrn. 521 und 521/10 Teilfläche. Die Änderungen betreffen:

- die zeichnerischen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung der ehem. landwirtschaftl. Hofstelle mit Ordnung der nördlich anschließenden Fläche (zur Seidinger Str. hin).
- dafür wird das Areal der ehem. Hofstelle mit den vorbezeichneten nördlichen Anschlußflächen als „Deckblatt“ mit der beabsichtigten Entwicklung mit 3 Doppelhäusern dargestellt.

Für das gesamte Gebiet – einschließlich des „Deckblatts“ wird der Gebietscharakter neu festgelegt.

Änderung des Gebietstyps von MD in WA:

Das Gebiet das ursprünglich als MD, dörfliches Mischgebiet, festgesetzt war, enthielt die Einschränkung, dass hier ausschließlich Wohngebäude und Garagengebäude für Personenkraftwagen im Sinne § 12 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Daraus würde sich, durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Privilegierung durch die gewünschte Nachfolgenutzung mit 3 Doppelhäusern, eher die Situation eines Reinen Wohngebietes ergeben. Dies ist aber weder von der Gemeinde beabsichtigt noch von der Lage (Nähe Autobahn / gewerbl. Nutzung im weiteren Umfeld) zielführend. Vielmehr will die Gemeinde die Nutzung in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes steuern. Da die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans – außerhalb der landwirtschaftlichen Bestandshofstelle – nur Wohnbebauung zuließen, will man mit den jetzt getroffenen Einschränkungen, die Entwicklung in ein allgemeines Wohngebiet behutsam steuern. So werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen, „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe“ als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Damit hat die Gemeinde einen Steuerungsmechanismus diese Entwicklung in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes behutsam zu steuern und für die schon ansässigen Bewohner den bisherigen Nutzungscharakter gewahrt.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind im WA:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da bei derartigen Betrieben im besonderen Maße mit einer zusätzlichen Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung zu rechnen wäre.

Für den Ausschluss von Tankstellen spricht weiterhin die Ausweisung eines „Sondergebietes Tankstelle“ im Bereich des nahen Autobahnanschlusses. Damit ist Vorsorge zur Deckung des örtlichen Bedarfes Genüge getan.

Festlegung der max. Gebäudegrößen:

Die unter dem Festsetzungs-Pkt. 1.2.3 Pkt. Festgelegten Maße für bestimmte Gebäudetypen wird in dem mit dieser Änderung festgelegten Neuordnungsbereiches nicht angewendet. Dafür sind für die möglichen neu zu errichtenden Gebäude in diesem Bereich

verbindliche Maßangaben als Höchstmaße für Haupt- und Nebengebäude als Planeinschrieb dargestellt. Diese Maße orientieren sich an den Maßgaben im übrigen B-Plan-Gebiet.

Hieraus wurde dann, für den Bereich der 6. Änderung, die GRZ für die einzelnen Parzellen festgelegt um das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Die festgesetzte GRZ bezieht sich auf die Hauptnutzung (Hauptgebäude, Terrassen, Wintergärten, etc.). Die Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Zufahrten wird gem. § 19 BauNVO Abs. 4 geregelt.

Regelungen für die in Gemeindebesitz befindliche Teilfläche 521/10 T:

Zwischen den Bauparzellen auf der jetzigen FINr. 521 und der vorhandenen Straße liegt das in Gemeindebesitz befindliche Teilgrundstück der FINr. 521/10 als eine Art „Sperrgrundstück“. Damit die Anbindung (Erschließung) der einzelnen Bauparzellen ordnungsgemäß erfolgen kann, erlaubt die Gemeinde den privaten Grundstückseigentümern die dafür ausgewiesenen Flächen für Zufahrten und Eingangsbereiche zu befestigen.

Die so befestigten Flächen sind von den privaten Eigentümern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gemeinde behält sich aber das Recht vor, für eine jetzt nicht geplante, aber künftig eventuell notwendige Straßenverbreiterung, die für private Zufahrten und Zugänge befestigten Flächen; **entschädigungsfrei** in Anspruch zu nehmen.

Die nicht für Zufahrten und Zugänge benötigte Fläche wird als Fläche für Straßenbegleitgrün mit der Möglichkeit zur Pflanzung von einzelnen Bäumen vorgesehen.

Private Verkehrsfläche (Erschließungshof):

Die im südwestlichen Teil des Neuordnungsgebiet liegenden Parzellen N5 und N6 sind über einen „internen“ Erschließungshof erschlossen. Die Eigentümer/ Eigentümergemeinschaft hat diesen als private Verkehrsfläche zu erstellen, dauerhaft zu unterhalten und die ordnungsgemäße Erschließung der anliegenden Parzellen dauerhaft sicher zu stellen sowie technisch erforderliche und zeitgemäß angepasste Nachrüstungen zu ermöglichen. Dies betrifft vor allen auch die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP):

Die Änderung des Bebauungsplanes zieht eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich nach sich; die entsprechende Anpassung des FNP wird mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde vollzogen.

Integration von örtlichen Satzungen:

- „Satzung zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- u. Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn:
Bereits mit der 3. Änderung wurde hier eine Erweiterung der Regelungen angestrebt. Mit der 6. Änderung soll in diesem Bestandsgebiet die ortsübliche Nutzung der Solarenergie möglich gemacht werden.
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Weyarn
Die gemeindliche Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge v. 11.04.2005 in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.
Die erforderlichen Stellplätze müssen jeweils im Baugenehmigungs- bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren nachgewiesen werden.

A: Die Textliche Festsetzung 1

wird durch folgende Neufassung ersetzt:

(Die weiteren Festsetzungen wurden aus dem Beteiligungsverfahren heraus ergänzt).

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich – des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 – wird mit der 6. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Ziff. 1 (Wohngebäude) und

Ziff. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Ziff. 2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe)

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Nicht zulässig sind:

Ziff. 1, 2, 3, 4. und 5. gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern!

Als primäre Lösung ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Bodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Drainagen- und Oberflächenwasser kann nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

3. Versorgungsleitungen:

Versorgungsleitungen, wie Telefon- und Stromleitungen, dürfen nur unterirdisch verlegt werden!

4. Hinweis zu naturschutzrechtlichen Erfordernissen:

Bei Beseitigung der Gebäude ist im Vorfeld auf evtl. vorhandene Fledermausvorkommen zu achten (Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Alle weiteren Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind für den Änderungsbe-
reich der 6. Änderung anzuwenden!

Folgende Satzungen der Gemeinde Weyarn werden Bestandteil der Satzung:

1. Satzung „über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Gemeinde Weyarn vom 11.04.2005
2. „Satzung zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- u. Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn i.d. Fassung v. 11.09.2014.