

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und
5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“**

Datum: 28.05.2013, 06.06.2013, 14.11.2013

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

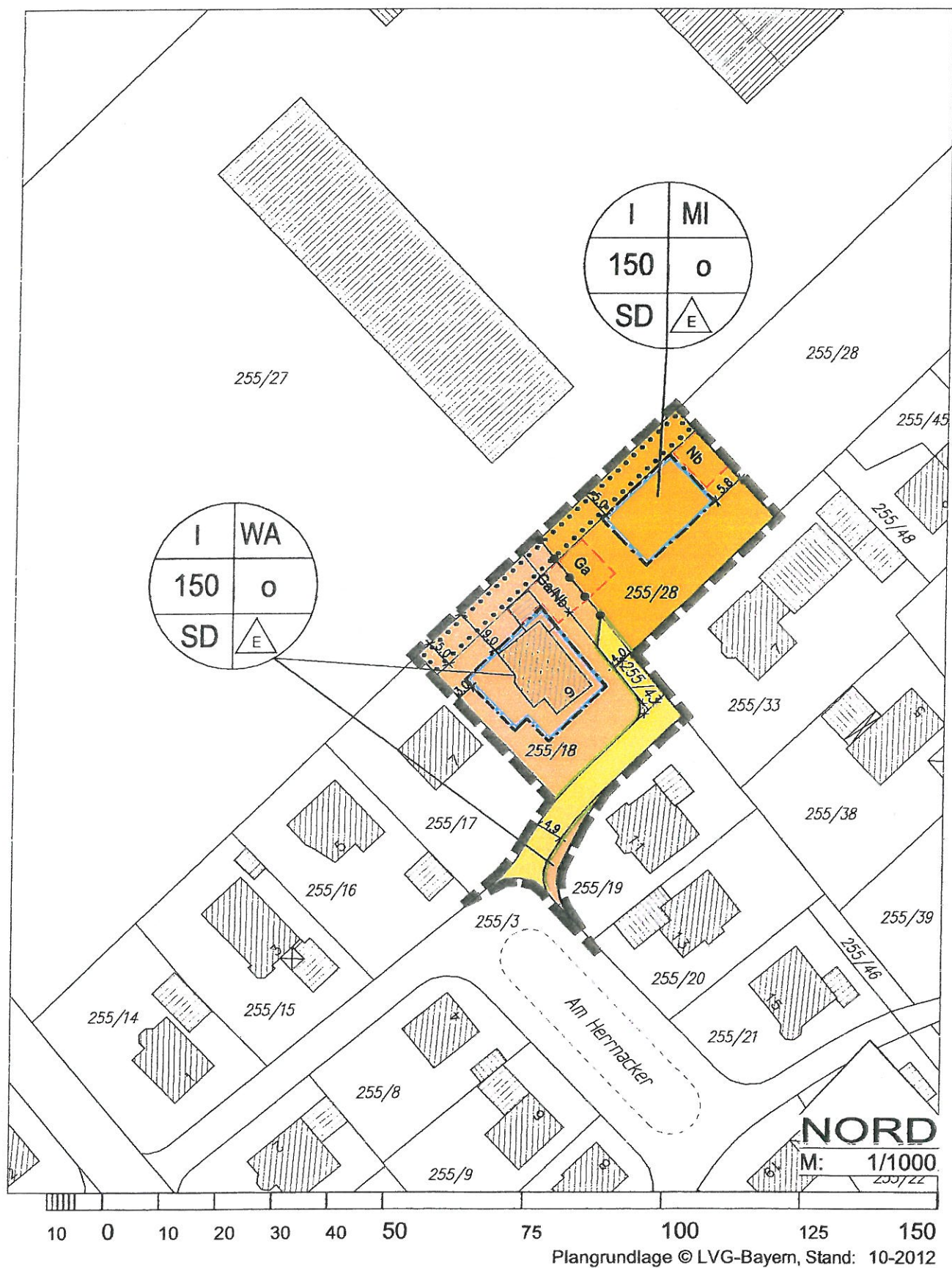
- | | |
|---|--|
| 1 | Präambel |
| 2 | Planzeichnung i.d.F. vom 14.11.2013 |
| 3 | Festsetzungen durch Planzeichen |
| 4 | Festsetzungen durch Text |
| 5 | Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise |
| 6 | Verfahrensvermerke |

1 PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Adelshofen erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998
(GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132)
die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der
Batzlerhalle“ als

SATZUNG.

2. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 14.11.2013

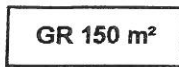


3 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

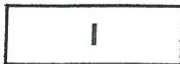
Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO



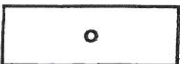
Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO, nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).



Grundfläche, hier 150 m², die Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier ein Vollgeschoss



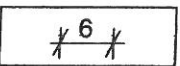
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



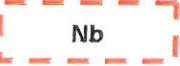
Baugrenzen



Maßangabe in Metern, z.B. 6 m



Umgrenzung von Flächen für Garagen



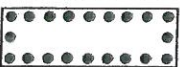
Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude



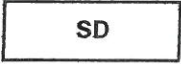
Straßenverkehrsfläche



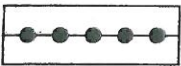
Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 39°



Grenze unterschiedlicher Nutzung



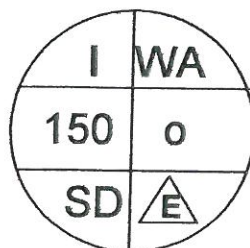
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung der Bebauungspläne

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

z.B.

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß,
hier 1 VollgeschossGrundfläche
hier GR 150 m²

Dachform, hier Satteldach

Art der baulichen Nutzung,
hier z.B. Allgemeines Wohngebiet

offene Bauweise

nur Einzelhaus zulässig

4 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“ i.d.F. vom 09.11.2006 und den Bebauungsplan „Herrenacker“ i.d.F. vom 03.11.1987.

Im übrigen gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“ und „Herrenacker“ weiter.

Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“ i.d.F. vom 18.09.1997 - hier MI

1. **entfällt**
~~Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“.~~
3. **entfällt**
~~In den Baugebieten sind mehr als 50 % der Geschossfläche pro Grundstück gewerblich zu nutzen.~~
4. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei.
6. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
7. Garagen und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
 - für Wohnungen, bis 80 m² Wohnfläche¹ je 1 Stellplatz,
 - für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze und
 - weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV².
- 8a. Die Breite des Zwerchgiebels darf je Dachseite maximal 1/3 der Firstlänge betragen und müssen einen Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m aufweisen und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,5 m unterschreiten.
9. Die max. Traufhöhe gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Dachrinne beträgt 3,50 m. Der Dachüberstand ist nur bis 60 cm zulässig. Diese darf im Bereich des Zwerchgiebels um bis zu 1,50 m überschritten werden.
15. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

Geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes „Herrenacker“ i.d.F. vom 03.11.1987 - hier WA

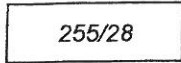
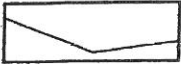
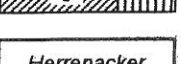
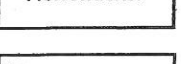
2. Garagen und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
 - für Wohnungen, bis 80 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz,
 - für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze und
 - weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV.
- 7a Als Einfriedung zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.
14. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

¹ Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

² GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

³ 3. Änderung i.d.F. vom 11.03.1999

5. BESTANDSANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

	Flurstücksnummer, hier z.B. 255/28
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Bestehendes Gebäude mit Hausnummer, z.B. 9
	Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Herrenacker
	topographische Abgrenzung (z.B. Straßen, Wege)

entfällt

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben i.d.F. vom 20.10.1994 wird hingewiesen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

ausgefertigt
Adelshofen,

4. Dez. 2013


Michael Raith
Erster Bürgermeister



6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2013 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und der 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Batzlerhalle“ in der Fassung vom 06.06.2013 hat in der Zeit vom 17.07.2013 bis 19.08.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.11.2013 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2013 als Satzung beschlossen.



Adelshofen, den 09. Dez. 2013

Michael Raith
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06. Dez. 2013 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und der 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Batzlerhalle“ ist damit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und der 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Batzlerhalle“ mit Begründung i.d.F. vom 14.11.2013 liegt bei der Gemeinde Adelshofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Adelshofen, den 09. Dez. 2013

Michael Raith
1. Bürgermeister

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und
5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“**

Datum: 28.05.2013, 06.06.2013, 14.11.2013

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
4.	Verfahren	6
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	7
6.	Planinhalt	8
7.	Wesentliche Auswirkungen	9

1. EINFÜHRUNG

1.1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der Bebauungspläne befindet sich am nördlichen Ortsrand von Adelshofen im Übergangsbereich zum bestehenden landwirtschaftlichen Aussiederhof. Die Änderung bezieht sich auf die Fl.-Nrn. 255/18 (Am Herrenacker Nr. 9), 255/43 und der Teilflächen der Fl.-Nr. 255/3T („Am Herrenacker“), 255/19T und 255/28.



Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern mit Änderungsbereich (cyan)

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung, im Ortsrandbereich ein weiteres Wohngebäude zu ermöglichen und so vermehrt Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Dabei wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst die Teilfläche der Fl.-Nr. 255/3 (Stichstraße des „Am Herrenacker“), der Fl.-Nr. 255/18 (Am Herrenacker Nr. 9), Fl.-Nr. 255/43, der Teilfläche der Fl.-Nr. 255/28 (bestehende Obstwiese) und die Teilfläche der Fl.-Nr. 255/19 (Am Herrenacker Nr. 11).

Der Bereich besitzt eine Größe von ca. 2.190 m² 5,1045 ha (Kernabmessungen von ca. 40 x 60 m) und ist als eben zu bezeichnen. Er ist mit einem ein-einhalbgeschossigen Wohngebäude Fl.-Nr. 255/18) mit Satteldach bebaut. Ferner werden die Grundstücke als Garten, mit dem typischen Gehölzbestand von Hausgärten, genutzt. In der Obstwiese (Fl.-Nr. 255/28T) ist ein eingeschossiges Nebengebäude vorhanden.

Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden durch die teilweise umgenutzte landwirtschaftliche Hofstelle, die neben einem Reiterhof die gewerbliche Nutzung einer Schreinerei aufweist. Südöstlich, im Bereich der „Schloßbreiten“, sind ein- bis zweigeschossige gemischte Nutzung, mit verschiedenen

Handwerks- und Gewerbebetrieben mit zugehöriger Wohnnutzung, vorhanden. Südlich befindet sich die ein-einhalbgeschossigen Wohngebäude der Bebauung „Am Herrenweg“.



Abb. 2: Digitales Orthophoto DOP 20 von 2012 mit kartierten Nutzungen (grün: Pferdewiese, blau: Landwirtschaft, rot: Wohnnutzung, gelb: Handwerk, Gewerbe)

2.2. Vorbelastung des Plangebietes

2.2.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Adelshofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

2.2.2. Geruchsemissionen

Nördlich des Änderungsbereichs ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof mit Pferdehaltung) vorhanden. Ferner sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, von denen auch bei ortsüblich betriebener Landwirtschaft Emissionen (Geruch, Staub etc.) ausgehen können.

2.2.3. Geräuschemissionen

Ferner befindet im nördlichen Aussiedlerhof die genehmigte Nutzung einer Schreinerei, mit entsprechenden immissionsrechtlichen Auflagen.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Sticherschließung von der Ortsstraße „Am Herrenacker“, darüber hinaus an die „Nassenhauser Straße“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Adelshofen“ an der „Nassenhauser Straße“ (Linie 827 - Mammendorf - Grafrath) in ca. 210 m Entfernung.

2.4. Technische Versorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über Wasserzweckverband Landsberied, Schloßbergstraße 31, Landsberied. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Um das Mischgebiet an die Wasserversorgung anzubinden, wurde im Vorfeld ein städtebaulicher Vertrag, zwischen Grundeigentümer und Zweckverband, zur Wasserversorgung geschlossen.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27, Fürstenfeldbruck.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist über 16 Mbit/s über 95 %¹ gegeben.

¹ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

2.5. Technische Entsorgung

- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über das Mischsystem des Abwasserzweckverband Obere Maisach, Fuggerstraße 3, Adelshofen.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt zentral über das Mischsystem.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Nachdem die Stichstraße bisher von Müllfahrzeugen nicht angefahren wurde, muss, an den Leerungstagen, die Abfall- bzw. Wertstoffbehälter im Straßenraum der Einmündung (Stichstraße/„Am Herrenacker“) bereitgestellt werden.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**3.1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes besteht zum der qualifizierte Bebauungsplan „Herrenacker“ i.d.F. vom 03.11.1987 und des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“ i.d.F. vom 29.09.1994. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 20.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 26.08.1988 Nr. 420-4621:1-ffb-1-1 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 4-mal geändert.

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich im Südwesten ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit „Grünfläche“ überlagert mit „Bäume geplant“ und „Fuss-, Rad- und Wanderweg“ und im Nordwesten, seit der 2. Änderung i.d.F. vom 18.09.1997 „Fläche für die Landwirtschaft - Obstwiese“ dar.

Umgeben wird der Änderungsbereich im:

- im Norden und im Westen durch „Fläche für die Landwirtschaft“ zum Teil „Obstwiese“,
- im Osten durch „Ortsrandeingrünung“ und „Mischgebiet“ und
- im Süden durch „Allgemeines Wohngebiet“.

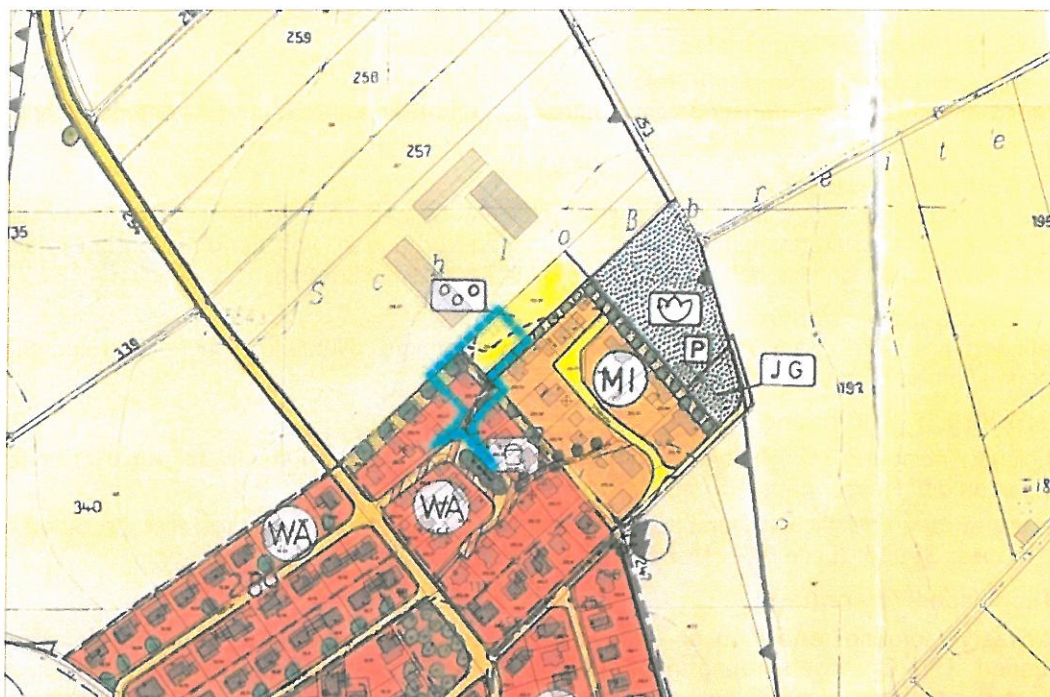


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 inkl. 2. Änderung und Änderungsbereich (cyan)

3.3. Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich bestehen aus zwei Bebauungsplänen „Herrenacker“ und „An der Batzlerhalle“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Herrenacker“ i.d.F. vom 03.11.1987, setzt für den Änderungsbereich (südwestlicher Teil) Folgendes fest:

- Die Art der baulichen Nutzung mit einem „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO 77), wobei die Zahl der Wohnungen (2 Wo) festgelegt wird,

- das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche (GR 150 m²), einer Geschossfläche (GF 220 m²), der Zahl der Vollgeschosse (ID - Dachgeschoss kein Vollgeschoss) und der Höhe (Traufhöhe 3,50 m bzw. Kniestockhöhe 1,2 m),
- die überbaubare Grundstücksfläche mit einer erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebengebäude,
- die Bauweise mit der offenen Bauweise und der Festlegung nur einer Hausform (Einzelhaus)
- die örtliche Verkehrsfläche als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit entsprechender Aufteilung in „Verkehrsgrünfläche“ mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ und „Straßenbegrenzungslinie“,
- die örtlichen Bauvorschriften mit Festsetzungen zur Dachform (Satteldach), Dachneigung (32° bis 39°), Dacheindeckung (naturrote oder braune Dachpfannen), Dachüberstand (60 cm bzw. 90 cm), Dachgauben (über 34°), Fassadengestaltung (Verkleidungen und Sprossenteilung) und Einfriedung (nur zur Verkehrsfläche),
- die Grünordnung mit „privater Grünfläche Ortsrandeingrünung“ (6 m Tiefe), sowie einem Pflanzgebot (je 250 m² Baugrundstücksfläche) und
- die Anzahl der Stellplätze (2 Stellplätze je Wohneinheit).
- Im Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO 1962.



Abb. 4: Rechtsverbindliche Bebauungspläne „Herrenacker“ und „An der Batzlerhalle“

Der rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“ i.d.F. vom 18.09.1994 setzt für den Änderungsbereich (nordöstlicher Teil) nur „Fläche für die Landwirtschaft (Obstwiese)“ fest.

Im Übrigen wird festgesetzt:

- Die Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (§ 3 BauNVO 90), wobei die Zahl der Wohnungen (3 Wo) festgelegt wird,
- das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ 0,3), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,5 inklusive der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen), die Zahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss als Vollgeschoss) und die Höhe (maximale Traufhöhe von 5,0 m) bestimmt,
- die überbaubare Grundstücksfläche wird durch flächenhafte Ausweisungen von Baugrenzen bestimmt,
- die örtliche Verkehrsfläche wird die „Straßenverkehrsfläche“ mit „Straßenbegrenzungslinie“ zur fußläufigen Erschließung der Gebäude bestimmt,
- die örtlichen Bauvorschriften mit Festsetzungen zur Dachform (Satteldach), Dachneigung (25° bis 35° bei gewerblichen Hallen und 35° bis 43° bei Wohngebäuden), Dacheindeckung (naturrote Materialien), Dachüberstand (60 cm), Dachgauben (über 34°) und Einfriedung,
- die Grünordnung mit „privater Grünfläche Ortsrand- und Trenngrün“ (3 m Tiefe), sowie einem Pflanzgebot (je 450 m² Baugrundstücksfläche) und
- die Anzahl der Stellplätze (2 Stellplätze je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche darunter 1 Stellplatz).
- Im Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO 1994.

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Adelshofen hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Gemeinde Adelshofen für besondere Anforderung an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ i.d.F. vom 20.10.1994.

3.5. Bauschutzbereich

Für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck bestand bis zur Aufgabe der fliegerischen Nutzung ein Bauschutzbereich (gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG).

Mit Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern-² wurden die Bauschutzbereiche des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 18 LuftVG) aufgehoben.

3.6. Bodendenkmal

Eine Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalschutz ergab, dass innerhalb des Änderungsbereichs und in dessen näherem Umfeld keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert sind.

In weiterer Umgebung befinden sich Bau- und Bodendenkmäler, so z.B.:

Südlich in ca. 340 m Entfernung:

- D-1-7732-0005
*Wasserburgstall des Mittelalters,
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*
- D-1-7732-0235
*Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses von Adelshofen,
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

und südwestlich in ca. 410 m Entfernung befinden sich folgende Denkmäler:

- D-1-7732-0236
*Archäologische Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Michael von Adelshofen.,
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*
- D-1-79-111-1
Kath. Kuratiekirche St. Michael spätgotischer Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und nördlichem Chorflankenturm mit Spindelhaube, 1452, barockisiert im 17. und 18. Jh.; mit Ausstattung., Benehmen hergestellt.

3.7. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern³ Oberflächengewässer, „Festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ und „Wassersensible Bereiche“ sind innerhalb des Änderungsbereiches und in näherem Umfeld nicht vorhanden.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar⁴.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, - innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 300 m² (bisher ca. 150 m² somit um +150 m²) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht vorhanden.

² Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - Bekanntmachung vom 02.04.2012 Az 25-30-3736-FFB-1-12

³ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern,
<http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf Juli 2009

⁴ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁵) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁶ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁷ oder der Vogelschutzrichtlinien⁸) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 150 m² auf ca. 300 m² (+150 m²) erhöht. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Durch die Festsetzung zur Erhaltung der Bepflanzung nach Norden und weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Als Maßnahme der Innenentwicklung möchte die Gemeinde im Ortsrandbereich ein weiteres Wohngebäude zu ermöglichen und so vermehrt Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So wurde im Vorfeld der Aufstellung der Änderung verschiedene Wünsche des Eigentümers der Obstwiese geprüft. Diese sahen eine Bebauung von bis zu drei Gebäuden vor. Vonseiten der Gemeinde wurde die Bebauung mit einem Gebäude als städtebaulich und verkehrlich als noch verträglich gesehen.

So sieht das städtebauliche Konzept die Ergänzung des Mischgebietes „Schlossbreiten“ mit einem Baukörper vor. Nachdem die verkehrliche Erschließung von der Weiterführung der Stichstraße vom Wohngebiet „Am Herrenacker“ vorsieht, nimmt das Gebäude in seiner Nutzung eine Sonderstellung ein.

Das grünordnerische Konzept sieht die Beibehaltung der nördlichen Ortsrandeingrünung vor.

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr (7 x 12 m nach DIN 14090 Ziffer 4.4.1) im Straßenraum zwischen Herrenacker Nr. 9 und Nr. 11 wurde, durch Beschluss des Gemeinderates⁹, als nicht notwendig erachtet. Die Feuerwehrfahrzeuge können sich im Bereich der Angerfläche des „Herrenweges“ aufstellen und von hier den Löschangriff zum ca. 60 m entfernten Gebäude (Neubau auf Fl.-Nr. 255/28T) beginnen.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke, insbesondere die Anforderungen des Art. 5 BayBO werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

⁶ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr. L1 197 S. 30

⁷ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁸ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

⁹ Gemeinderatssitzung Adelshofen am 06.06.2013 TOP 5 öffentlicher Teil

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

In der Änderung des Bebauungsplanes werden die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise für beide Bebauungspläne gemeinsam erläutert. Die geänderten bzw. ergänzten textlichen (und teilweise entfallenden) Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechend Nummerierung getrennt für die beiden Bebauungspläne und Nutzungsarten (WA bzw. MI) aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung der ursprünglichen Bebauungspläne zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die der ursprünglichen Bebauungspläne weiter.

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebiets“ im Teil „Herrenacker“ bleibt im Wesentlichen unverändert und wird nach Nordosten geringfügig in den Bebauungsplan „An der Batzlerhalle“ ausgedehnt. Auf Fl.-Nr. 255/19 (Herrenacker Nr 11) erfolgt die Berichtigung des Bebauungsplanes auf die tatsächlichen Grundstückszuschnitte.

Dies erhält die „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur des Quartiers.

6.2.2. Mischgebiet

Im Bereich des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“ wird das bestehende „Mischgebiet“ erweitert. Dies verbindet die Festsetzung eines Mischgebietes die Idee einer lebendigen und dorftypischen Nutzungsmischung. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Wohnungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher als bei einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist. Obwohl es sich bei dem festgesetzten „Mischgebiet“ nur um eine Parzelle mit einem Wohngebäude handelt, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietscharakters aufgrund der südöstlich liegenden Betriebe erhalten. Ferner entfällt die ursprüngliche Festsetzung Ziffer 4.3, da hierfür keine Rechtsgrundlage gesehen wird.

Im bestehenden Mischgebiet des Bebauungsplanes „An der Batzlerhalle“ überwiegt derzeit klar die gewerbliche Nutzung, sodass nicht von einem Übergewicht der Wohnnutzung ausgegangen werden kann. Die Ausweisung der zusätzlichen Bauparzelle ebenfalls als Mischgebiet wird deshalb als unproblematisch beurteilt. Zudem ist eine Zuordnung zum Mischgebiet schon lagemäßig geboten.

6.2.3. Ausschluss von Nutzungen

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen,

- da dies aufgrund ihrer Außenwirkung städtebaulich nicht erwünscht sind,
- um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Mischgebiets zu vermeiden und
- eine Störung der direkten Wohnnachbarschaft, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, zu verhindern.

6.2.4. Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen ist notwendig, um den vorherrschenden Gebietscharakter zu erhalten, um familiengerechte Wohnungen zu schaffen und die ungewünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebiets hin zu Wohnanlagen zu verhindern.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vereinheitlicht und durch die Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse und Höhe (Traufhöhe) bestimmt.

Neu geregelt werden Überschreitungsregelungen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unterschritten.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

Im südwestlichen Änderungsbereich orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche sich an der vorhandenen Bebauung und den bisherigen Festsetzungen, somit wird eine erweiterte Baukörperfestsetzung bestimmt.

Im nordöstlichen Änderungsbereich wird ebenso eine erweiterte Baukörperfestsetzung festgelegt.

Die Flächen für Garagen und Nebengebäude werden explizit ausgewiesen um die Garagengebäude nahe der öffentlichen Erschließungsstraße verorten zu können. Die Lage der Garage im Mischgebiet wurde bewusst an dieser südwestlichen Stelle geplant, um den südlichen Gartenbereich möglichst frei von

Bebauung zu halten. Eine anderweitige, platzsparendere Erschließung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar.

Als Bauweise wird die offene beibehalten und bestimmt, dass als Hausform nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit bleibt das Planungsziel eines freistehenden Gebäudes erhalten.

6.5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Wesentlichen beibehalten. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird aufgegeben und durch die Fläche zur Erhaltung der Bepflanzung bzw. zum Anpflanzen ergänzt.

6.6. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes werden beibehalten.

6.7. Örtliche Verkehrsfläche

Die bereits vorhandene Straßenfläche (Fl.-Nr. 255/3T) wird beibehalten und zusätzlich ein 4 m breite Stichzuwegung (mit einem Kurvenradius von 4 m) neu festgesetzt. Die bisher festgesetzte „Verkehrsgrünfläche“ mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ (BBP Herrenacker) wird aufgehoben.

6.8. Abstandsflächen

Im Änderungsbereich werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.9. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend. Weitere Maße sind messtechnisch aus der Planzeichnung zu ermitteln.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Bereich	Fläche ist	GR ist	GF ist	Bauland neu	GR neu
An der Batzlerhalle					
Obstwiese 255/28T	ca. 1.015 m ²				
MI				ca. 910 m ²	GR 150 m ²
Grünfläche	ca. 60 m ²				
Am Herrenacker					
WA Fl.-Nr. 255/18	ca. 880 m ²	GR 150 m ²	GF 220 m ²	ca. 955 m ²	GR 150 m ²
davon Engrünung	(ca. 335 m ²)				
WA Fl.-Nr. 255/19				ca. 40 m ²	
Grünfläche	ca. 235 m ²				
Verkehrsfläche				ca. 285 m ²	
Summe	ca. 2.190 m²	GR 150 m²	GF 220 m²	ca. 2.190 m²	GR 300 m²
Veränderung					GR 150 m²

Tab. 1: Bauliche Nutzung Grundflächenzahl (grün: Vergrößerung)

7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird in einem weiteren Verfahren als Eigentümerweg gewidmet.

7.3. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Nachverdichtung kann zusätzlich ein Wohngebäude mit einer „Hauptwohnung“ und einer Einliegerwohnung neu entstehen. Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen, wie Kinderspielplatz, Kindergarten- Schul- und Friedhofsplätze können durch die vorhandenen Anlagen abgedeckt werden. Ebenso können die zusätzlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde befürchtet, dass durch die Erweiterung des Mischgebietes, ein Konflikt zwischen dem nördlichen landwirtschaftlichen Betrieb (Außenbereichsvorhaben) und der südöstlich gelegenen gewerblichen bzw. handwerklichen Nutzungen (festgesetztes Mischgebiet) entstehen könnte.

Der Gemeinderat hat, aufgrund der örtlichen Situation und der Tatsache, dass die geplante Bebauung im Mischgebiet, den Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb nur um 7 m verringert, die Erstellung eines Schall- und Geruchsgutachtens für nicht erforderlich gesehen. So teilt das Sachgebiet Immissionsschutz (Landratsamt Fürstfeldbruck) mit, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht davon ausgegangen wird, dass es zu keiner weiteren Einschränkung der Betriebsweise des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Schreinereigewerbe kommt¹⁰.

Im Bezug auf die im südöstlichen Mischgebiet vorhandenen Betriebe wird keine Unverträglichkeit gesehen, da diese erweitert wird und damit die allgemeine Zweckbestimmung¹¹ erhalten bleibt.

7.4. Bodenordnung

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 255/18, Herrenacker 9	Verkehrsfläche Bisher Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 13 m ² ca. 4 m Radius
Fl.-Nr. 255/43	Verkehrsfläche Bisher „private Grünfläche (Ortsrand- und Trenngrünfläche)“	ca. 38 m ² ca. 4,0 m Breite ca. 9,7 m Länge
Fl.-Nr. 255/28	Verkehrsfläche Bisher „Fläche für die Landwirtschaft (Obstwiese)“	ca. 28 m ² bis ca. 4,0 m Breite ca. 6,9 m i.M. Länge

Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) durch Übernahme der Fläche. Anstelle der Übernahme kann die öffentliche Widmung der Fläche als Eigentümerweg (im Sinne eines „geeigneten Rechts“ § 40 Abs. 2 Satz 2 BauGB) erfolgen.

7.5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

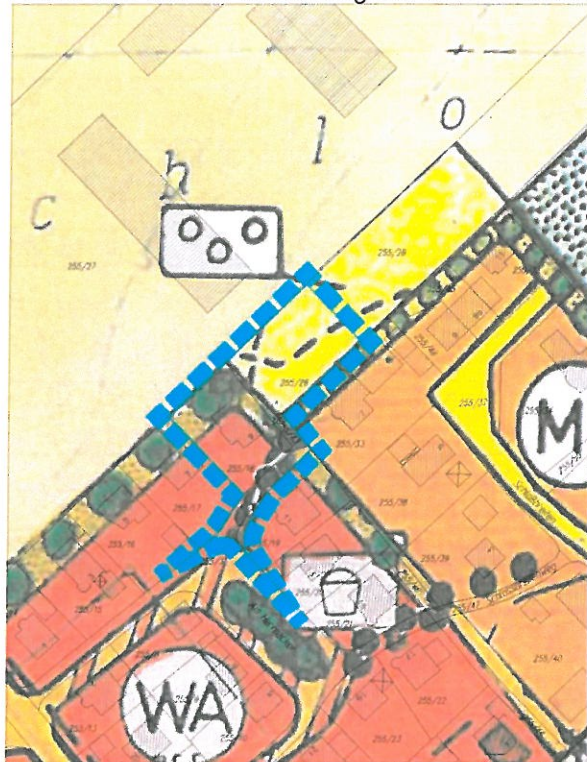


Abb. 5: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung

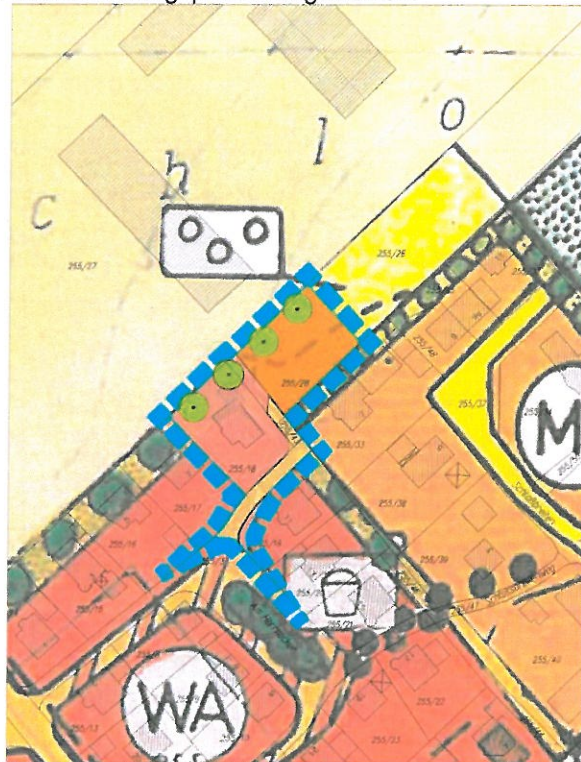


Abb. 6: Berichtigter Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die „Grünfläche“ mit „Bäumen geplante“ aufgegeben und als „Allgemeines Wohngebietes“ dargestellt. Die „Fläche für die Landwirtschaft - Obstwiese“ wird zugunsten des „Misch-

¹⁰ LRA FFB, SG Immissionsschutz mit Stellungnahme vom 16.08.2013

¹¹ § 6 Abs. 1 BauNVO „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

gebietes“ verkleinert. Der Ortsrand wird mit „Bäume vorhanden“ (Umgrenzung Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gesichert. Ferner erfolgt die Darstellung der rückwärtigen Erschließung als „örtliche Straße“.

So wird Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Berichtigung die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Adelshofen nicht beeinträchtigt wird.

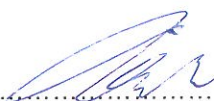
7.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Adelshofen, 04. Dez. 2013



Michael Raith
Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

