



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Weise Berg I
5. vereinfachte Änderung
Begründung

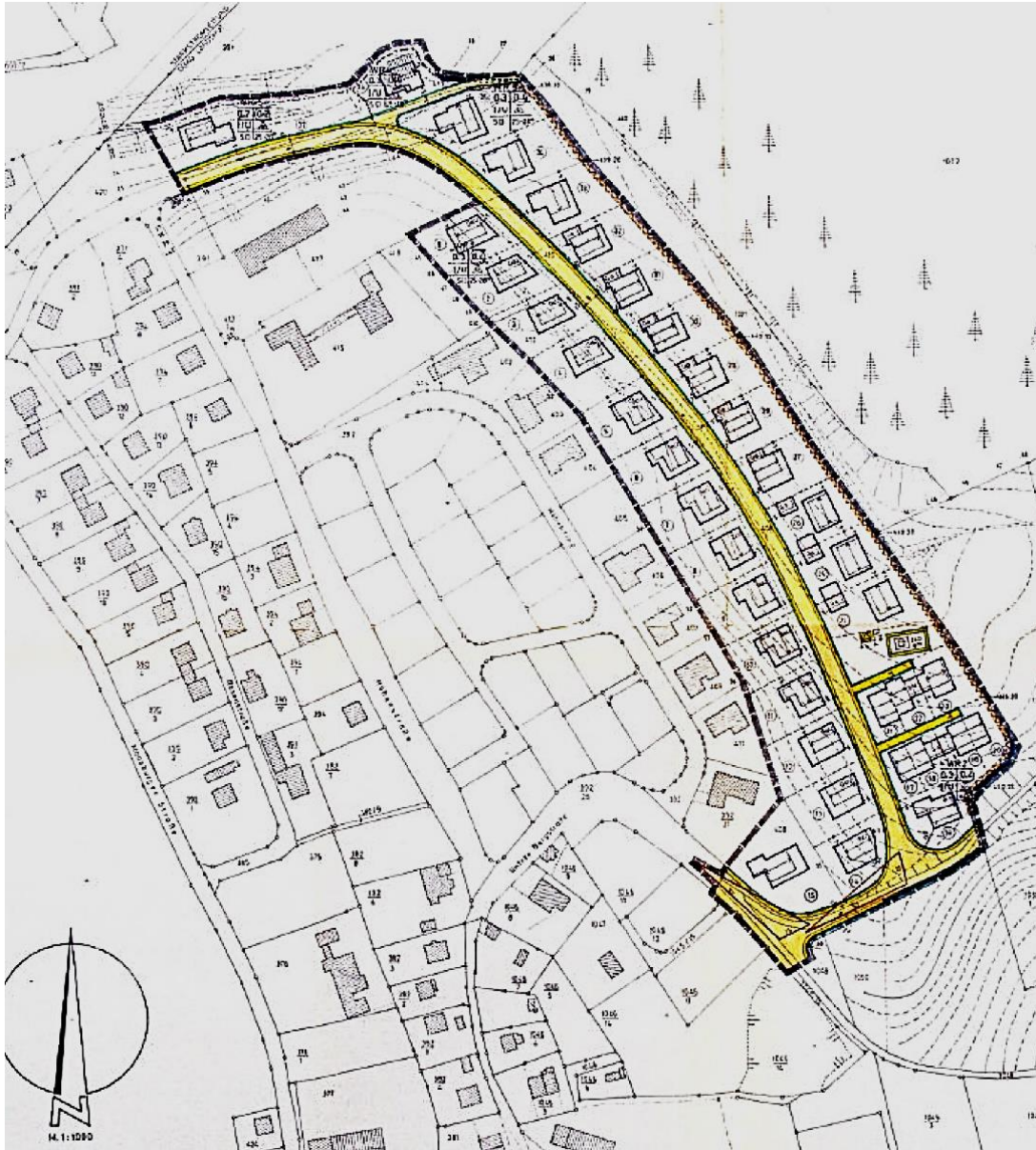
6. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3	Verfahren	4
4	Änderungen.....	4
	Geltungsbereich (Planzeichen Nr. 1.00, zeichnerisch)	4
	Reines Wohngebiet (Planzeichen Nr. 2.01, zeichnerisch).....	4
	Traufhöhe (Planzeichen Nr. 3.05, zeichnerisch und textlich).....	4
	Baugrenze (Planzeichen Nr. 4.02, zeichnerisch)	4
	Firstichtung (Planzeichen Nr. 4.05, zeichnerisch)	5
	Dachform (Text Nr. 3.01, textlich)	5
	Kinderspielplatz (Planzeichen Nr. 7.02, zeichnerisch und textlich).....	5
	Kinderspielplatz (Text Nr. 7.04 und 7.05, textlich)	5
5	Zusammenfassung	5

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Weise Berg I hat der Markt im Jahr 1978 den Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abbildung). Der Bebauungsplan wurde am 30. August 1978 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem viermal geändert, in den Jahren 1984, 1985, 1991 und 1999. Der Marktgemeinderat hat am 16. Dezember 2015 die Durchführung dieser 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauwunsch für das Flurstück 408 (Parzelle 15). Dieses Grundstück ist mit 1.400 m² das größte Grundstück im Baugebiet. Beantragt wurde die Errichtung von zwei Neubauten, um eine zweite Wohnung auf dem Grundstück unterzubringen. Der Markt Wartenberg nimmt den Antrag als Anlass, den Bebauungsplan zu überarbeiten, weil eine Nachverdichtung in diesem moderaten Umfang der städtebaulichen Zielvorstellung entspricht, einen Teil des zukünftigen Wohnungsbedarfs innerhalb bestehender Baugebiete zu realisieren, aber andererseits keine erheblichen Nachteile erwarten lässt. Die Bebauungsplanänderung kann dazu beitragen, dass der Flächenverbrauch, der mit der Ausweisung neuer Wohngebiete zwangsläufig einhergeht, verringert wird.

3 Verfahren

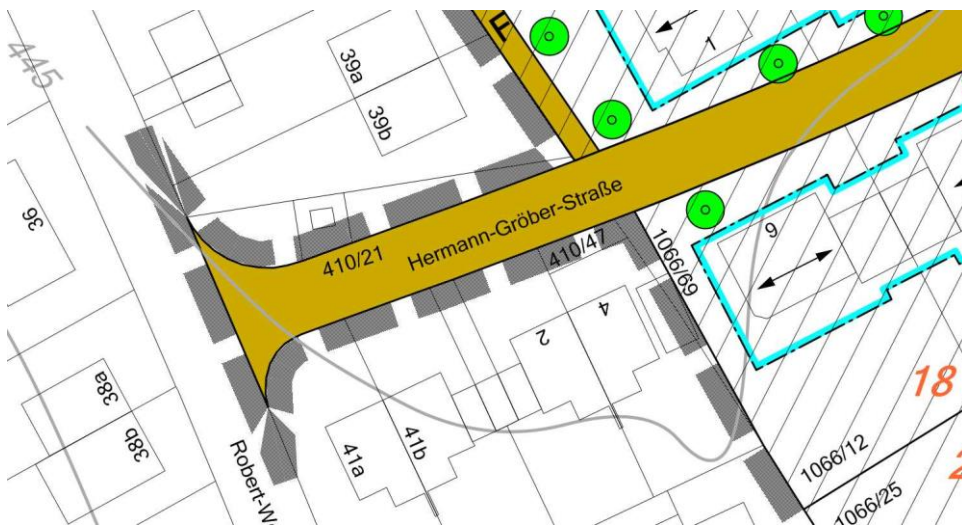
Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Änderungen

Der Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen dargestellt sind.

Geltungsbereich (Planzeichen Nr. 1.00, zeichnerisch)

Ein Teil des Geltungsbereichs wurde im Jahr 1980 durch den Bebauungsplan Weise Berg II überplant (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Weise Berg II). Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks 410/21, auf dem die Hermann-Gröber-Straße angelegt wurde. Die überplante Fläche war hauptsächlich als Spielplatz festgesetzt. Die Fläche wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.



Reines Wohngebiet (Planzeichen Nr. 2.01, zeichnerisch)

Zur Erschließung der Parzellen 21 bis 23 war ursprünglich eine kurze Stichstraße geplant, wie bei den Parzellen 17 bis 20. Diese Stichstraße wurde jedoch nicht realisiert – die Parzellen 21 bis 23 sind direkt von der später entstandenen Hermann-Gröber-Straße aus erschlossen. Die Fläche der Stichstraße wird dementsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt.

Traufhöhe (Planzeichen Nr. 3.05, zeichnerisch und textlich)

Bisher ist im Baugebiet eine Traufhöhe von 6,30 m auf der Talseite eines Gebäudes und bis zu 3,60 m auf der Bergseite zulässig. Die Festsetzung 3.05 wird neu eingefügt, um gezielt Gebäude oder Anbauten mit anderen Traufhöhen festsetzen zu können. Konkret werden auf der Parzelle 15 zwei überbaubare Grundstücksflächen für Gebäude mit 3,0 m Traufhöhe festgesetzt.

Baugrenze (Planzeichen Nr. 4.02, zeichnerisch)

Parzelle 15 ist bei weitem die größte Parzelle im Baugebiet. Da die überbaubaren Grundstücksflächen auf allen Parzellen etwa gleich groß sind, verfügt die Parzelle 15 über die größte nicht überbaubare Grundstücksfläche. Das Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Gesamtfläche des Grundstücks ist bei dieser Parzelle am ungünstigsten – deshalb gibt es dort das größte Nachverdichtungspotential. Auf Parzelle 15 werden folglich zwei überbaubare Grundstücksflächen für Gebäude oder Anbauten mit einer Traufhöhe von höchstens 3,0 m festgesetzt. Zudem werden die bisherigen Baugrenzen geringfügig verschoben und gedreht, in Anpassung an den tatsächlichen Gebäudestandort.

Firstrichtung (Planzeichen Nr. 4.05, zeichnerisch)

Die Firstrichtung auf Parzelle 15 wird geringfügig gedreht, in Anpassung an die tatsächliche Firstrichtung des Gebäudes.

Dachform (Text Nr. 3.01, textlich)

Die Festsetzung wird dahingehend erweitert, dass für untergeordnete Anbauten keine Dachform vorgeschrieben wird. Dadurch soll die Errichtung von Anbauten erleichtert werden. Diese Änderung betrifft das gesamte Baugebiet und verbessert auf allen Parzellen die Möglichkeit einer Nachverdichtung.

Kinderspielplatz (Planzeichen Nr. 7.02, zeichnerisch und textlich)

Die Festsetzung entfällt, weil die ursprünglich für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche mit der Hermann-Gröber-Straße überplant wurde.

Kinderspielplatz (Text Nr. 7.04 und 7.05, textlich)

Die Festsetzungen entfallen, weil die ursprünglich für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche mit der Hermann-Gröber-Straße überplant wurde.

5 Zusammenfassung

Mit der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weise Berg I wird die Errichtung von untergeordneten Anbauten zur Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich erleichtert. Auf Parzelle 15, der größten Parzelle im Wohngebiet und der Parzelle mit der größten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, Erster Bürgermeister