



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Langenpreising Ost Fl.Nr. 402

1. Änderung

Begründung

13. September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
3	Verfahren	3
4	Änderung	4
	4.1 Geltungsbereich	4
	4.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
	4.3 Einfriedungen.....	5
5	Zusammenfassung	5

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Der Bebauungsplan „Langenpreising Ost Fl.Nr. 402“ für ein Wohngebiet am Strogenkanal wurde im Jahr 1968 aufgestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan). Die Gemeinde hat am 7. Dezember 2021 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.



2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass ist die Beanstandung eines Wintergartens im Rahmen des bauaufsichtlichen Vollzugs. Bei den Reihenhäusern am Strogenkanal wurden im Lauf der Zeit auf mehreren Grundstücken Wintergärten errichtet, teils schrittweise zuerst als Terrassenüberdachung, die später mit Fensterwänden ergänzt wurde. Soweit für die Wintergärten eine Baugenehmigung erteilt wurde, war eine Befreiung von der Baugrenze erforderlich, weil die Anbauten die südliche Baugrenze überschreiten. Die Gemeinde möchte bei den Reihenhäusern Wintergärten allgemein zulassen. Es handelt sich um eine untergeordnete bauliche Nachverdichtung, die mit einer geringen Wohnraumerweiterung die Nutzungsmöglichkeiten verbessert. Bei der Änderung sollen auch Maschendrahtzäune zwischen den Reihenhausergrundstücken zugelassen werden; bisher waren nur Holzzäune zulässig.

3 Verfahren

Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht erheblich berührt. Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Langenpreising ändert den Bebauungsplan somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

4 Änderung

4.1 Geltungsbereich

Die Änderung betrifft nur die Reihenhausgrundstücke östlich der Straße „Am Strogenkanal“.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Hauptbaukörper

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Änderungsbereich bisher mit Baugrenzen und Baulinien als ein grundstücksübergreifender Bauraum für jedes Reihenhaus festgesetzt. Die Festsetzung wird übernommen und an die aktuelle amtliche Flurkarte angepasst. Die Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt, weil sie nicht mehr erforderlich ist. Bei der Anpassung an die amtliche Flurkarte werden die Baugrenzen mit 1,5 m Abstand zur südlichen Hausfassade gesetzt, so dass die Balkone innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Der Bauraum wird 11 m tief festgesetzt. Die nördliche Baugrenze verläuft etwa 50 cm vor den Fassaden.

Innerhalb der Baugrenzen bleiben die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt, z.B.

- „RH“ Reihenhaus
- „II“ Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, zwingend

Auch die textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Wintergärten und sonstige Anbauten

Für erdgeschossige Anbauten werden zusätzlich Bauräume festgesetzt. Sie schließen an der Südseite unmittelbar an die Reihenhaus-Bauräume an und sind 2,50 m tief. Da die Reihenhaus-Bauräume an der Südseite 1,50 m über die Fassaden hinausreichen, können Wintergärten demnach bis zu 4,00 m vor der Südfassade hervorstehen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in diesem zusätzlichen Bauraum auf 3,00 m über dem Gelände begrenzt. In diesen Bauraum wird auch die Gemeinschaftsgarage am nördlichen Reihenhaus einbezogen.

Die Änderung dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Nach § 1 Abs. 5 BauGB gehört dies zu den Aufgaben der Bauleitplanung und ist somit städtebaulich begründet.

Grenzanbau

Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans gilt unverändert weiter. Demnach können auch die Anbauten ohne Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze gebaut werden, solange sie innerhalb der Baugrenzen liegen. Der Grenzanbau kann bei Wintergärten, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, auch einseitig erfolgen. Ein Widerspruch zur Hausform des Reihenhauses (Hausgruppe), die einen wechselseitig aufeinander abgestimmten und verträglichen Zusammenbau der Teilgebäude erfordert, entsteht nicht, solange das Reihenhaus trotz des Anbaus noch als einheitlicher Gesamtbaukörper erscheint und nicht wie mehrere selbständige Baukörper.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an grenzständige Gebäude sind einzuhalten, z.B. die Ausbildung der Grenz wand als Brandwand (Art. 28 BayBO).

4.3 Einfriedungen

Nach Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans sind an den Südseiten der Reihenhausgrundstücke Maschendrahtzäune zulässig, im Übrigen nur Holzzäune bis 1,20 m Höhe. Tatsächlich wurden zwischen einigen Grundstücken - d.h. an den Ost- und Westseiten - Einfriedungen mit Maschendraht ausgeführt. Die Gemeinde möchte dies zukünftig allgemein zulassen – die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

Die Gemeinde hält die bisherige Festsetzung, die Maschendrahtzäune an der südlichen Grundstücksgrenze vorschreibt, an den anderen Grundstücksgrenzen jedoch verbietet, für die Gestaltung des Ortsbildes nicht mehr für erforderlich und möchte deshalb Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe auch zwischen den Grundstücken ermöglichen.

5 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Langenpreising Ost Fl.Nr. 402 erleichtert die Gemeinde den Anbau von Wintergärten an die Südfassaden der Reihenhäuser am Strogenkanal. Als Einfriedung zwischen den Reihenhausgrundstücken sind zukünftig auch Maschendrahtzäune erlaubt.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister