



**Gemeinde Eitting**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4**

für das Gebiet „Am Kittenberg II“

**- Entwurf -**

### **Begründung**



Erarbeitet für die Gemeinde von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

11. Oktober 2022

## V Begründung

| Inhaltsverzeichnis   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>2. Geltungsbereich</b>  | <b>2</b>  |
| <b>3. Verfahren</b>  | <b>2</b>  |
| <b>4. Vorgaben für das Plangebiet</b>                                  | <b>2</b>  |
| 4.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)                                  | 2         |
| 4.2. Regionalplan München (RP)   | 3         |
| 4.3. Flächennutzungsplan (FNP)   | 3         |
| <b>5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans</b>                   | <b>4</b>  |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung   | 4         |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung   | 4         |
| 5.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise                       | 5         |
| 5.4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden               | 6         |
| 5.5. Verkehrsflächen sowie Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen | 6         |
| 5.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen                 | 6         |
| 5.7. Grünordnung   | 7         |
| 5.8. Bauliche Gestaltung   | 8         |
| 5.9. Einfriedung   | 8         |
| 5.10. Aufschüttungen und Abgrabungen                                   | 9         |
| 5.11. Flächen für Versorgungsanlagen, Technische Infrastruktur         | 9         |
| <b>6. Denkmalpflege</b>  | <b>9</b>  |
| <b>7. Landwirtschaft</b>   | <b>10</b> |
| <b>8. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</b>              | <b>10</b> |
| <b>9. Flächenbilanz</b>  | <b>10</b> |

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 wurde 1981 zum ersten Mal geändert. Die zweite Änderung erfolgte im Jahre 1994.

Anlass zur dritten Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch und die Anfrage von Anwohnern des Planungsgebiets den Bebauungsplan auf neue Gegebenheiten hin zu aktualisieren. Aus diesem Grunde wurden die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Geltungsbereich überprüft. Hierauf aufbauend wurde vom Gemeinderat über die möglichen Inhalte einer dritten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Vorgesehen ist es, in einem eigenständigen Bebauungsplan die vorhergehenden Bebauungsplaninhalte aufzunehmen und diese so anzupassen, dass sie den heutigen Anforderungen entsprechen können. So werden beispielsweise bessere Möglichkeiten zum Ausbau der Dachgeschosse gegeben und auch die Unterbringung einer angemessenen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden ermöglicht.

## **2. Geltungsbereich**

Der etwa 4,07 ha (40.740 m<sup>2</sup>) große Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eitting.

Er umfasst teilweise die Flurstücke 222/7, 222/8 und vollumfänglich die Flurstücke 68, 68/1, 222/6, 360/16, 360/17, 360/18, 360/19, 360/20, 360/21, 360/22, 360/23, 360/24, 360/25, 360/26, 360/27, 360/28, 360/29, 360/30, 360/31, 360/32, 360/33, 360/34, 360/35, 360/36, 360/37, 360/38, 360/39, 360/40, 360/41, 360/42, 360/43, 360/44, 360/45, 360/47, 374, 374/1, 374/2, 374/3, 375, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10 der Gemarkung Eitting.

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der Bebauungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Kittenberg II“ und dessen 1. und 2. Änderung.

## **3. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 13.300 m<sup>2</sup>, da GRZ 0,4 bei 33.245 m<sup>2</sup> Baugebietsgröße). Die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor. Es handelt sich um die Sicherung und Möglichkeit der Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich.

Eine Umweltprüfung und Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden, da bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten. Unabhängig davon sind die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

## **4. Vorgaben für das Plangebiet**

### **4.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Die Gemeinde Eitting befindet sich im Nordosten der Region München. Eitting liegt zwischen den beiden Oberzentren Freising und Erding im Regierungsbezirk Oberbayern. Eitting grenzt im Südosten an den Verdichtungsraum, welcher die bayerische Landeshauptstadt München umgibt. Eitting selbst ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur

ausgewogenen Entwicklung beitragen. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ist in der Region München ein weit überdurchschnittliches und anhaltendes Bevölkerungswachstum zu erwarten.

Der LEP weist auf eine maßvolle Flächeninanspruchnahme in Bayern hin. Die Flächeninanspruchnahme in Bayern soll verringert werden, indem kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen geschaffen werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

#### 4.2. Regionalplan München (RP)

Die Regionalpläne werden aus dem LEP entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. In der Karte 1 Raumstruktur des RP ist die Gemeinde Eitting als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München dargestellt. In der Karte 2 Siedlung und Versorgung ist das Planungsgebiet als bestehende Nutzung und Festsetzung als Wohnbaufläche und Teil der Siedlungsfläche dargestellt.

#### 4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

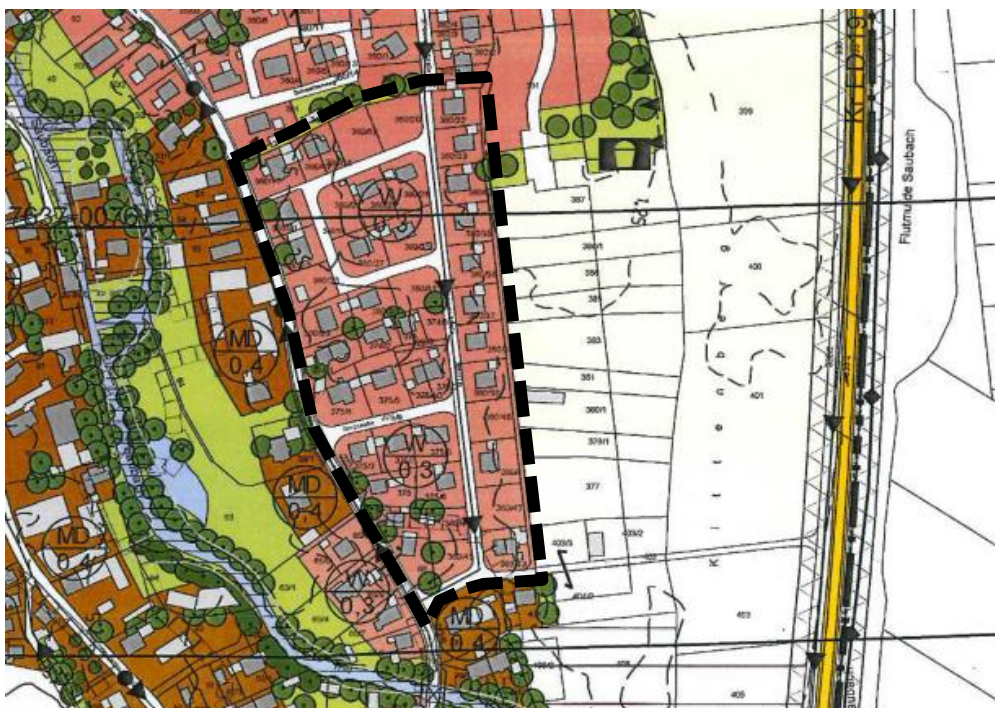


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.05.2014

Für die Gemeinde Eitting liegt in der Fassung vom 27.05.2014 ein mit der Bekanntmachung am 17.10.2014 wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser zeigt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Kittenberg II“ Wohnbauflächen.

Die Darstellungen wurden auf die Ebene des Bebauungsplans übertragen. Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke im Planungsgebiet ein Allgemeines Baugebiet fest. Es kann damit festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt ist und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Eitting entspricht.

## **5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird als Gebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet ist im Geltungsbereich in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 unterteilt, da mitunter für diese unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für beide Teilbereiche des WA ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und Tankstellen durch die mit Ihnen verbundenen Emissionen im Baugebiet nicht zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da der mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Besucherverkehr vermieden werden soll.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen. Nutzungskonflikte werden vermieden und durch die Nutzung entstehender Verkehr vermieden.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie den Festsetzungen zur traufseitigen Wandhöhe (WH) als Höchstmaß.

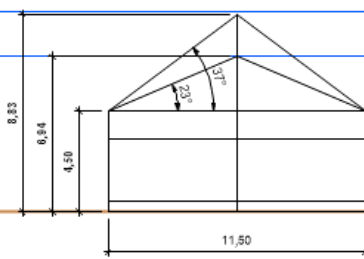
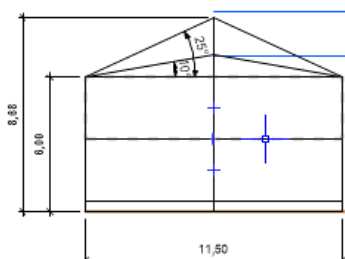
Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da mit der Festsetzung der Höhen in Kombination mit der Größe der maximal bebaubaren Flächen das Volumen der zukünftigen Bebauung definiert wird und auf ein für das städtebauliche Umfeld verträgliches Maß beschränkt wird.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 kann durch die bei der Ermittlung mit zu rechnenden Flächen der Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies entspricht der gesetzlichen Regelung. In einer Überprüfung der derzeitigen Bebauungsdichte wurden im Geltungsbereich für den Bestand eine GRZ von 0,25 bis zu 0,35 festgestellt. In neueren Bauvorhaben und insbesondere bei Doppelhausbebauungen oder Grundstücksteilungen mit kleineren Größen wird die nun festgesetzte GRZ von 0,4 (entspricht auch dem Orientierungswert für WA der BauNVO) erreicht.

Bezogen auf unterschiedliche Haustypen werden für die beiden Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes unterschiedliche Wandhöhen in Kombination mit zulässigen Dachneigungen festgelegt.

Die Unterscheidung in zwei Teilbereiche hat mit der Topografie im Planungsgebiet zu tun. Der Teilbereich WA 1 liegt insgesamt höher als der Teilbereich WA 2. Dementsprechend ist im WA 2 mit 6,5 m eine größere Wandhöhe zugelassen als im WA 1. Dort ist wahlweise eine Wandhöhe von 4,5 m mit steilen Dachneigungen und dementsprechend ausgebautem Dachgeschoss oder 6,0 m mit einem flacheren Dach zugelassen. Beide besitzen damit eine vergleichbare Höhenentwicklung und die Teilbereiche WA 1 und WA 2 ausgewogenen Gebäudehöhen zueinander.

### WA 1



### WA 2

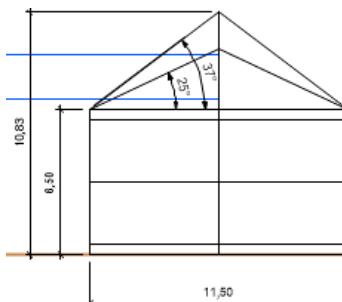


Abbildung 2: Wandhöhen und Dachneigungen im WA 1 und WA2

Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist definiert als das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Satteldach).

Die zuvor schon genannte topografische Situation im Planungsgebiet macht es erforderlich für die Höhenfestlegungen unterschiedliche Bezugspunkte jeweils bezogen auf die fertige Höhe der Verkehrsfläche festzulegen. Hierfür wurde mit einer Vermessung die jeweilige Höhe (im DHHN 2016) bestimmt.

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweils in der Planzeichnung festgelegten und nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkte:

Höhenbezugspunkt A (444,83 m ü. NHN.): St.-Lampert-Straße 25 bis 30a,

Höhenbezugspunkt B (445,10 m ü. NHN.): St.-Lampert-Straße 32 bis 40,

Höhenbezugspunkt C (444,45 m ü. NHN.): St.-Lampert-Straße 41 bis 44,

Höhenbezugspunkt D (444,09 m ü. NHN.): St.-Lampert-Straße 16 bis 24,

Höhenbezugspunkt E (443,74 m ü. NHN.): St.-Lampert-Straße 10 bis 15,

Höhenbezugspunkt F (443,21 m ü. NHN.): Bergstraße alle Hausnummern,

Höhenbezugspunkt G (443,29 m ü. NHN.): St.-Lampert-Straße 2 bis 8a,

Höhenbezugspunkt H (442,76 m ü. NHN.): Erdinger Straße 33,35,35a und St.-Lampert-Straße 1.

### 5.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Plangebiet werden die für Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Grundsätzlich dürfen diese von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Da im Bebauungsplan die Baugrenzen im Allgemeinen eng an die Baukörper angesetzt sind, wurde festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Darüber hinaus sind nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen, wie z. B. ebenerdige Terrassen nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen

zugelassen. Diese Festsetzung orientiert sich an der Regelung nach Art. 6 Absatz 8 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Zu beachten ist dabei, dass unabhängig davon die festgesetzte GRZ einzuhalten ist.

Für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

#### **5.4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden Beschränkungen der maximalen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. So werden je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen bzw. Wohneinheiten zugelassen. In freistehenden Einzelhäusern sind maximal vier Wohnungen bzw. Wohneinheiten zugelassen. Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) ist die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Haus begrenzt.

Da für den Nachweis der Stellplätze begrenzte Flächen zu Verfügung stehen und um die Zahl der Verkehrsmengen im Gebiet in einem verträglichen Maß zu halten, werden für die unterschiedlichen Arten der Wohngebäude die höchstmögliche Zahl der Wohneinheiten definiert.

#### **5.5. Verkehrsflächen sowie Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese umfassen vorhandene Flächen. Die Erschließung des Baugebiets ist vollumfänglich vorhanden.

Eine bestehende Verbindung von der St.-Lantpert-Straße zur Erdinger Straße für Fußgänger- und Radfahrer wird als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“ festgesetzt und soll weiterhin dem Fuß- und Radverkehr dienen.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Parzellen dienender Wirtschaftsweg gelegen. Dieser wurde als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ festgesetzt und für den landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr und als öffentlicher Feldweg gesichert.

Auf westlicher Seite im Geltungsbereich sind einige Grundstücke gelegen, die einem deutlichen Niveauunterschied und eine überwiegend begrünte Böschung zur Erdinger Straße besitzen. Mit der Konzeption des Bebauungsplans Nr. 4 ist deren Erschließung von der St.-Lantpert-Straße aus gesichert. Weiter nach Süden gibt es Grundstücke, die auch von der Erdinger Straße aus erschlossen sind. Die ursprüngliche Konzeption soll weiterhin bewahrt werden und entlang der mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiche an der Erdinger Straße werden keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. Einzig für das südlichste, im Übergang befindliche, Grundstück wird eine 6 m breite Ein- und Ausfahrt ermöglicht.

Für die Ein- und Ausfahrten zur Erdinger Straße sind zur Vermeidung von Unfällen Sichtdreiecke entsprechend der einschlägigen Richtlinien (z. B. Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen – RA St 06 oder Richtlinien zur Anlage von Landesstraßen – RAL 2012) zu berücksichtigen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Zäune, Sträucher, Bauvorhaben jeglicher Art und die Lagerung von Baumaterialien nur bis zu einer Höhe von 0,8 m gestattet, so dass die Sicht freigehalten wird.

#### **5.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Eitting in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Die Stellplätze sind gemäß der Satzung zu gestalten.

Garagen und Carports sind aufgrund ihrer räumlichen Wirkung nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (Ga / Ca) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze dürfen errichtet werden, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird.

Als gestalterische Festsetzung wurde für Garagen festgesetzt, dass diese an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze mit durchlaufendem First und Traufe zu errichten sind. Nachbarn sollen sich aufeinander abstimmen. Als Dachform sind für Garagen Satteldächer mit einer Neigung bis zu 20° oder begrünte Flachdächer zulässig.

Die Zufahrten zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuser, Müllhäuser gilt, dass diese bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig sind und auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Durch die Festlegungen soll gewährleistet werden, dass die Gärten nicht übermäßig möbliert werden und einen grünen Charakter bieten.

### **5.7. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung sowie notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Vorhandener Baumbestand wird durch die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen gesichert, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen meist erst nach vielen Jahren erreicht werden kann. Sollten einzelne Bäume aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, sind sie artengleich und in einer Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Ebenso sind die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen.

Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Die Baumpflanzungen dienen der Eingrünung des Baugebietes an geeigneter Stelle (Ortsrand). Die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Gehölze sind in einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Um eine Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im Allgemeinen Wohngebiet die unbebauten Flächen der Grundstücke zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. Zudem wurde festgesetzt, dass ohne direkte Standorte vorgeben zu müssen, für je 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellte Einzelbaumpflanzungen sowie vorhandener Baumbestand einzurechnen.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung gestaltet beizubehalten. Bei der Auswahl der Bepflanzung am Spielplatz ist darauf zu achten, auf möglicherweise giftige Pflanzen zu verzichten.



### 5.8. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines zusammenhängenden Ortsbildes.

Die vorgeschriebene Dachform der Hauptgebäude ist das Satteldach. Deren Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.

Die zulässigen Dachneigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterscheiden sich je nach Baustruktur und Bestandssituation.

Wie in der vorhergehenden Ziffer 5.2. zum Maß der baulichen Nutzung beschrieben, wurden für die beiden Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets unterschiedliche Wandhöhen in Kombination mit zulässigen Dachneigungen festgelegt. Für das tiefergelegene WA 2 wurden mögliche Dachneigungen zwischen 25° und 37° zugelassen.

Im WA 1 ist eine vergleichbare Spanne möglicher Dachneigungen zwischen 23° und 37° festgelegt für den wahlweise mit einer geringeren Wandhöhe möglichen Haustyp, welcher eine zweigeschossige Bebauung zulässt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

Flachere Dachneigungen von 10° bis 25° Dachneigung sind in dem wahlweise im WA 1 ebenfalls möglichen Haustyp zugelassen mit einer größeren Wandhöhe, so dass sich ebenfalls zwei Vollgeschosse ergeben, die Gesamthöhe des Gebäudes aber insgesamt auf einem vergleichbaren Niveau gelegen ist.

Sollten im Planungsgebiet Flachdächer (Dächer bis zu 5° Neigung) errichtet werden, dann sind diese aus klimatischen und gestalterischen Gründen zu begründen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig unter der Voraussetzung, dass diese einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den Dachkanten einhalten. Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen auf Satteldächern und Pultdächern. Die Anlagen müssen entspiegelte Oberflächen besitzen.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, da diese sonst überproportioniert im Verhältnis zur Dachfläche wirken. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,40 m. Der Abstand zum Giebel muss mindestens 1,20 m, der Abstand untereinander mindestens 1,20 m betragen. Die Summe der Gaubenbreiten je Dachfläche darf maximal 1/2 der Dachlänge betragen, damit diese einen noch untergeordneten Anteil der Dachfläche insgesamt einnehmen.

Doppelhäuser sind, damit diese gestalterisch eine Einheit darstellen, profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung, gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen. Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig, was der ortsüblichen Farbgestaltung entspricht. Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig, um bei Verunreinigungen des Boden-Grundwasser-Systems bei der Versickerung abfließenden Niederschlagswassers vorzubeugen.

### 5.9. Einfriedung

Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet in Form von dicht hinterpflanzten Maschendraht- / Gitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für

Kleintiere sind Einfriedungen ohne Sockel herzustellen und müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm besitzen.

### 5.10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind vom natürlichen Geländeverlauf abweichende Höhendifferenzen primär in Form von Geländemodellierungen und als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Sollte es geländebedingt erforderlich werden, dürfen im Einzelfall Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m errichtet werden. Die Staffelung von Stützmauern zur Überwindung von Höhendifferenzen ist unzulässig.

### 5.11. Flächen für Versorgungsanlagen, Technische Infrastruktur

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden. Die bestehende Trafostation inmitten des Planungsgebiets beim Kinderspielplatz wurde gekennzeichnet und die Fläche gesichert.

Es wird auf die Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos hingewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern, z. B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung kann entfallen, wenn das Niederschlagswasser genutzt wird.

## 6. Denkmalpflege



Abbildung 3: Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas, September 2022, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach dem Bayerischen Denkmaltatlas sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt (siehe vorhergehende Abbildung 3). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nicht doch Funde zu Tage treten. Daher soll darauf hingewiesen werden, dass Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen. Sie sind zu schützen und zu erhalten.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 7. Landwirtschaft

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dulden.

## 8. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt. Relevante Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits durch frühere Nutzungen verursacht, sodass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat und keine Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung durchzuführen ist (vgl. Ziffer 3). Durch den Bebauungsplan werden zudem keine Vorhaben ermöglicht, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bedürfen.

Jedoch haben die von der Planung berührten Umweltbelange insbesondere aufgrund nachfolgender Punkte in der Planung Berücksichtigung gefunden:

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmälern oder der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000, FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Vom Vorhaben sind keine der genannten Schutzgebiete betroffen.
- Der Planbereich ist bereits bebaut. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erhaltung eines Mindestanteils von unversiegelten Flächen (Grundflächenzahl, nicht überbaubare Grundstücksbereiche), eine Durchgrünung getroffen (vgl. Ziffer 5.7.). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## 9. Flächenbilanz

| Flächennutzung   | Flächengröße          |
|--|-----------------------|
| Straßenverkehrsfläche                                      | 5.820 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | 80 m <sup>2</sup>     |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaft  | 820 m <sup>2</sup>    |
| Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Kinderspielplatz   | 745 m <sup>2</sup>    |
| Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation                | 30 m <sup>2</sup>     |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                                | 33.245 m <sup>2</sup> |
| Summe (Größe Geltungsbereich)                              | 40.740 m <sup>2</sup> |