



**9. Änderung des Bebauungsplanes "An der B 304", Gemarkung Steinhöring, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB für den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereich**

**SATZUNG**

**A.** Der Bebauungsplan "An der B 304", in Kraft getreten 13.08.1997, wird wie folgt geändert:

- § 1 Änderungen:**
- Für den abgegrenzten Planbereich wird die in der Planzeichnung dargestellte Doppelhausbebauung festgesetzt.
  - Pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
  - Der dargestellte Planbereich ersetzt die bisherige Planzeichnung.
  - Die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BaBO) i.d.F. vom 23. Dezember 2020, in Kraft getreten am 01.02.2021, sind einzuhalten.

**§ 2** Die übrigen in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

**§ 3** Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der B 304" einschließlich der Änderungen gelten weiter, sofern nicht durch diese Änderung abweichende Regelungen getroffen werden.

**§ 4 In Kraft treten**  
Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**B. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen**

- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. vereinfachten Änderung
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude; Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.
- Stellplätze / Garagen bzw. Carport / Nebenanlagen
- nur Stellplätze zulässig; nur Carport zulässig
- gemäß Textteil Nr. 4.1 des Bebauungsplanes "An der B 304" nur Doppelhäuser zulässig; pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig, u.a. Wandhöhe max. 6,35 m; abweichend davon sind in der westlichen Haushälfte 2 Wohneinheiten zulässig (Bestand)
- max. zulässige Grundfläche pro überbaubarer Bauraum, hier 110 qm für die Doppelhaushälfte
- max. zulässige Geschossfläche pro überbaubarer Bauraum, hier 260 qm für die Doppelhaushälfte; die Geschossflächen in Dachgeschossen sind anzurechnen.
- zwei Vollgeschosse zwingend
- Firstrichtung bindend
- zu pflanzender Baum (großkronig, kleinkronig); vgl. Artenlisten in Ziffer B.10.11 B-Plan "An der B 304"; Standort bis zu 3 m verschieblich
- Maße in Metern, z.B. 11,5 m

**C. Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- Fl.Nr., z.B. 4100
- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagenes Gebäude

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen sind als befestigte Vegetationsflächen Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB).

Bodenschutz und Altlasten  
Im Fall von Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung ist die Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren.

Versickerung des Niederschlagswassers  
Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt.  
Beim schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu gehörigen technischen Regeln (TRENW, TRENKO) zu beachten.

Artenschutz  
Das Gebiet ist wegen der geringen Flächengröße wohl kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (März bis August) sind unzulässig. Vor Baubeginn ist der Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

**D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Der Bebauungsplan "An der B 304" ist am 13.08.1997 in Kraft getreten. Im gegenständlichen Planbereich mit ca. 841 qm war bisher eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers soll das Bauland besser ausgenutzt werden. Hierzu wird auf der Ostseite ein zusätzliches Gebäude in Form einer Doppelhausbebauung angebaut.

Die westliche "Haushälfte", die bereits besteht, umfasst eine Grundfläche von ca. 147 qm, was mit einer Geschossfläche einschließlich anzurechnendem Dachgeschoss von rd. 350 qm führt.

Die neu entstehende östliche Haushälfte umfasst 110 qm Grundfläche, was zu einer Geschossfläche einschließlich anzurechnendem Dachgeschoss von 260 qm führt.

Für den Haustyp D1 des Doppelhauses waren bisher 90 qm Grundfläche und eine Geschossfläche von 215 qm festgesetzt, z.B. in dem direkt südlich angrenzenden Bereich Fl.Nr. 4101. Die Wandhöhe beträgt beim Haustyp D1 max. 6,35 m.

Mit der Änderung und zusätzlichen Bebauung in Form eines Doppelhauses wird nunmehr eine Gesamtgrundfläche von 147 qm + 110 qm = 257 qm geplant, was zu einer vergleichbaren GRZ von 257 qm : 841 qm = 0,31 führt. Dies liegt deutlich unter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,40. Die Pflanzverpflichtung ergibt sich aus der bisherigen Bebauungsplansatzung.

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind günstig an der westlichen Grundstücksgrenze möglich bzw. bestehen bereits bzw. sind noch nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinhöring herzustellen.

**Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, beschleunigtes Verfahren**

Mit der geänderten Planung wird auch dem städtebaulichen Ziel des Baugesetzes nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen. Das bestehende Einzelhaus wird nach Osten um ca. 10 m erweitert zum Doppelhaus. Die Erweiterung führt allerdings nach Osten hin zu wesentlich geringeren Abständen zur Grundstücksgrenze und zur benachbarten Wohnbebauung auf Fl.Nrn. 331/9 und 331/10.

In der Bebauungsplansatzung ist in § 1 Ziff. 4. festgesetzt, dass die inzwischen minimierten Abstandsflächen der BayBO, die seit dem 01.02.2021 gelten, einzuhalten sind. Die Gemeinde Steinhöring hat bisher keine Abstandsflächensatzung erlassen, so dass die reduzierten Abstandsflächen ausreichend erscheinen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist Aufgabe der von Bauwerber/Architekt und des dort erforderlichen detaillierten Nachweises. Es kann dabei nicht an die Baugrenzen angebaut werden, sondern es muss ggf. ein größerer Abstand entsprechend den geforderten Abständen des Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten werden. (Nach Norden sind dies überschlägig bei (WH 6,35 m + 1/3 Dachhöhe = 1,17) = 7,52 m x 0,40 = 3,00 m; einzuhalten mind. 3,0 m; am östlichen Giebel sind dies überschlägig 6,35 m + 3,50 m Dachhöhe/First = 9,85 m x 0,40 = 3,94 m). Eine Anbauverpflichtung ergibt sich lediglich an die Baulinie.

Die Änderung berührt aus städtebaulicher Sicht die Grundzüge der Planung (= Umwandlung Einzelhaus in zwei Doppelhaushälften; Vergrößerung der Grundflächen von je bisher 2 x 90 qm = 180 qm auf gesamt 257 qm, bzw. der Geschossfläche von 2 x 215 qm auf nunmehr 620 qm. Daher wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, wobei hier das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt wird.

Verfahren  
Durch diese Bebauungsplanänderung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht. Soweit Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes betroffen sind, wird auf § 13 a BauGB verwiesen. Diese Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat von Steinhöring hat in der Sitzung vom .....2021 die **9. Änderung** des Bebauungsplanes "An der B 304" im **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 10.09.2021 hat in der Zeit vom .....2021 bis .....2021 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2021 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2021 als Satzung beschlossen.
- Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

Steinhöring, den .....2021  
.....  
(Siegel) Martina Lietsch, Erste Bürgermeisterin

- Die Bebauungsplanänderung wurde am .....2021 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortstüblich bekannt gemacht.

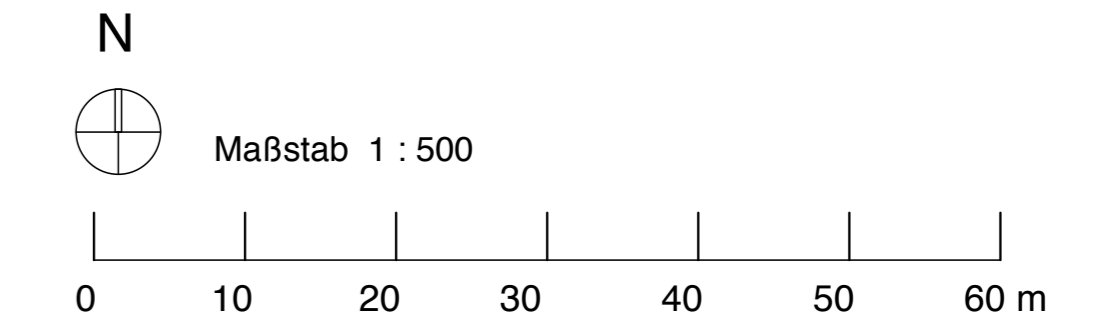
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Steinhöring zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Steinhöring, den .....2021

.....  
(Siegel) Martina Lietsch, Erste Bürgermeisterin

**Gemeinde Steinhöring - Bebauungsplan "An der B 304" 9. Änderung gem. § 13 a BauGB**



Planfertiger:  
Rudolf Reiser, Dipl.Ing.Arch.Regbmrstr., Aignerstr. 29 81541 München Tel. 089/ 695590

München, den 10.09.2021