

Gemeinde Buch am Buchrain
Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Am Haidfeld 1“

1. Änderung

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauBG)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Haidfeld 1“

Entwurf in der Fassung vom 01.07.2020

umfassend die Grundstücksflurnummern: 200/25, 200/47, 200/48

und die Teilgrundstücksflurnummern: -

in der Gemarkung Buch am Buchrain.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Planerischer Leitgedanke.....	3
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	3
4.1	Kommunaler Wohnungsbau auf Parzelle 1.....	3
4.2	Verkehrerschließung	4
4.3	Geplante Art der baulichen Nutzung	4
4.4	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	4
4.5	Bauliche Gestaltung.....	4
4.6	Immissionsschutz.....	4
4.7	Grünordnung.....	5
5	Einwohner	5

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat am 07.07.2020 beschlossen, für den Bereich der Flurstücke und der Teilflurstücke die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Haidfeld 1“ aufzustellen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Haidfeld 1“ sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 20.01.2017 ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2 Planerischer Leitgedanke

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht ein moderates Wachstum des Ortes vor. Im neu aufgestellten, rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden einige Gebiete für eine neue Wohnbebauung herausgearbeitet und festgelegt, unter anderem das Baugebiet „Am Haidfeld 1“. Auf diese Weise soll eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortes erfolgen.

Die Bebauungsplanänderung wurde erforderlich, um auf Parzelle 1 einen kommunalen Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte hier günstigen Wohnraum schaffen.

Zudem wird die Traufhöhe im gesamten Geltungsbereich neu festgesetzt, da bei etlichen Bauanträgen bereits Befreiungen ausgesprochen worden sind, um eine bessere Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Ebenso werden Baufenster von Garagen erweitert.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 21.495 m².

Der Geltungsbereich wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

4 Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Kommunalen Wohnungsbau auf Parzelle 1

Die geänderten Festsetzungen für Parzelle 1 basieren auf einer mit Gemeinde, Landratsamt und Regierung von Oberbayern abgestimmten Planung für einen kommunalen Wohnungsbau mit 13 Wohneinheiten.

Hier sollen zwei zueinander winkelförmig stehende Baukörper entstehen, zwischen denen eine fußläufige Anbindung zu dem bestehenden Spielplatz und dem Gebiet „Am Haidfeld“ verläuft. Die Traufwandhöhe wurde auf drei Vollgeschosse ausgelegt.

Die Reduzierung der Anbauverbotszone wurde im Vorfeld abgestimmt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraße wird im südlichen Bereich von einer Breite von 8m auf eine Breite von 6m reduziert, um eine Verkehrsberuhigung zu gewährleisten. Es werden zwei Stellplätze drei Bäume im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen.

4.3 Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht geändert.

4.4 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf Parzelle 1 auf 9,5m, und im übrigen Geltungsbereich auf 6,2m festgesetzt.

Es sind auf Parzelle 1 maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Grundfläche gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In Bereichen, in denen es städtebaulich sinnvoll ist, wurde das Baufenster der Garagen erweitert, um so einen größeren Planungsspielraum zu schaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass davon unabhängig die maximal zulässige Grundfläche eingehalten werden muss.

4.5 Bauliche Gestaltung

Für den kommunalen Wohnungsbau auf Parzelle 1 wird eine flachere Dachneigung festgesetzt.

Die Festsetzung für Einfriedungen wird auf Einfriedungen zur Straßenseite hin reduziert, um eine städtebaulich ansprechende Gestaltung vom Straßenraum aus zu gewährleisten. Damit wird die Gestaltungsfreiheit für die übrigen Einfriedungen erhöht und richtet sich nach den Vorgaben der BayBO.

4.6 Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten wurde hinsichtlich der geänderten Planung für Parzelle 1 angepasst. Die dort festgelegten Maßnahmen sind bei der Planung des kommunalen Wohnungsbaus zu berücksichtigen.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die südlich verlaufende Staatsstraße St 2332 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

4.7 Grünordnung

Es werden drei zusätzliche Bäume im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.
Die Grünordnung für Parzelle 1 wird neu festgesetzt.

5 Einwohner

Der kommunale Wohnungsbau ermöglicht 13 Wohneinheiten für ca. 30 – 35 Personen.

gezeichnet:

1. Bürgermeister

.....
Ferdinand Geisberger

Planverfasser:

Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner

.....
Thomas Binkert