



Bebauungsplan Nr. 56-1 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“- W6

1. Änderung der Bauflächen WA 3, WA 4 und WA 6

Gemeinde Poing, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern
Fassungsdatum: 15.9.2016

Planfertiger:

Zwischenräume Architekten +Stadtplaner GmbH

Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses, Blütenburgstraße 85, 80634 München

Begründung

0. Art des Verfahrens

Das Verfahren dieser Bebauungsplanänderung wird nach §13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die hiermit festgesetzte Bebauung entspricht der Umgebung, die bereits baulich und landschaftsplanerisch entsprechend dem gültigen Bebauungsplan Nr. 56 umgesetzt ist.

1. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen und am westlichen Rand des Umgriffs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 56 für das Wohngebiet W6 und umfasst hierin die Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 6.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2952 (für WA3) und 2954 (für WA4) sowie 2931, 2934, 2935, 2936, 2938, 2939, 2941, 2942 und eine Teilfläche von 3263 (für WA6) in der Gemarkung Poing.
Die Flächengröße der beiden Teilbereiche beträgt ca 1,8 ha.

2. Anlass der Planaufstellung

Bei der Umsetzung der Wohngebäude auf 3 Bauflächen - WA 3, WA 4 und WA 6 - wurden von den Eigentümern Änderungen der internen Grundstücksgrenzen und ihrer zugeordneten maximalen Geschoßflächen sowie der Bauräume gewünscht, um hier bestimmte Haustypen umsetzen zu können. Diese internen Verschiebungen waren möglich, da jeweils mehrere Teilflächen von einem Bauträger bebaut wurden. Die Summe der festgesetzten maximalen Geschossflächen der ursprünglichen Festsetzung wurde bei dieser Umverteilung insgesamt

eingehalten. Die geänderten Festsetzungen im Plan bedeuten damit nur eine Umverteilung und keine Verdichtung oder Erhöhung des Baurechtes.

Für die Baufläche WA 4 wurde außerdem eine Änderung der Art der Bebauung gewünscht, statt einer Reihenhausbebauung ein Geschößwohnungsbau mit einem WA3 und WA 4 übergreifendem Gebäude. Der Poinger Gemeinderat hat auch dieser Änderung zugestimmt, da eine Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde besteht und die höhere Anzahl an Wohnungen zur sozialen Mischung in dem großflächigen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern beiträgt.

Die entsprechenden Bauanträge sind inzwischen mit Befreiungen genehmigt.

Die Gemeinde Poing möchte jetzt den Bebauungsplan so ändern, dass er den bestehenden Baugenehmigungen entspricht. Damit sollen für die Erwerber der einzelnen Häuser und Wohnungen die rechtlichen Rahmenbedingungen auf ihrem Grundstück klar gestellt werden, zB durch die korrekte neue Zuordnung der Geschößflächenzahlen. Diese Bebauungsplan-Änderung soll gleichzeitig der Gemeinde als Grundlage für eine Gleichbehandlung bei Anfragen zu baulichen Änderungswünschen dienen.

Der Gemeinderat in Poing hat deshalb in seiner Sitzung vom 7.4.2016 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung Nr. 56 -1 beschlossen.

3. Geänderte Festsetzungen

Diese Bebauungsplanänderung ist fast ausschließlich auf eine Änderung in der Plandarstellung beschränkt.

Da es sich bei den Änderungen vor allem um kleinräumige Verschiebungen handelt und die Geschößfläche nicht erhöht wird, sind Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht zu erwarten. Auch die Grünordnung ist über die geringfügigen Änderungen in der Planzeichnung durch Verschiebung einzelner Baumstandorte hinaus nicht betroffen.

3.1 Änderungen in WA 6

Auf der Baufläche WA 6 am Nordrand des Wohngebietes W6 werden die geänderten Grundstücksteilungen aus den Baugenehmigungen in die Plandarstellung übernommen und die Bauräume sowie die Werte für die entsprechenden zulässigen maximalen Geschößflächen angepasst und geändert festgesetzt. Die Summe ist gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert geblieben.

Teilweise werden aneinandergebaute Reihen- oder Doppelhaushälften innerhalb des Bauraumes gegeneinander versetzt angeordnet. Damit fällt die Abstandsfläche des Versatzes auf das Nachbargrundstück. Im Falle, dass hier keine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn vereinbart wurde, wird dies durch die ergänzte Festsetzung einer verkürzten Abstandsfläche geregelt. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität ergibt sich dadurch nicht. Eine rechtwinkelige Überlappung von Abstandsflächen auf einem Grundstück entspricht der Art. 6 BayBO.

In Einzelfällen sind Kellerabgänge im seitlichen Gebäudeabstand errichtet. Die Kellerabgänge sind nach Art 6 BayBO zugelassen, solange ein Mindestgrenzabstand von 2m nicht unterschritten wird. Nur eine dieser Treppenabgänge unterschreitet den Grenzabstand von 2m, jedoch in einer Sondersituation mit einem sehr breiten Abstand zur Nachbarbebauung, so dass Belange des Nachbarschutzes und des Brandschutzes hier nicht betroffen sind. Da dieser Treppenabgang bereits genehmigt ist, wird keine gesonderte Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gehrechte für die Gartenausgänge durch die Stellplatzzone werden entsprechend den Bauanträgen in Anzahl und Lage übernommen. Die Anzahl der notwendigen Durchgänge wird aufgrund der Dienstbarkeiten für kurze Stichwege hinter den Stellplätzen zugunsten der Stellplatzfläche verringert. Diese kurzen Stichwege werden zusätzlich in den Plan aufgenommen, um auch langfristig die Zugänglichkeit aller Gärten hier rechtlich zu sichern.

3.2 Änderungen in WA 3

Auf den Bauflächen WA 3 und WA 4 am Westrand dieses Wohngebietes W 6 wurde ein zusammenhängender Baukörper für ein Mehrfamilienhaus errichtet.

Die Fläche WA 4, bisher mit einer Festsetzung für eine Hausgruppe versehen, wird aufgelöst und der Fläche WA 3 zugeordnet. Die Bezeichnung WA 4 in der Plandarstellung entfällt damit. Diese Flächenverschmelzung entspricht dem durchgehend errichteten Mehrfamilienhaus und der die ursprünglichen Teilung überschreitenden gemeinsamen Tiefgarage.

Die Summe der bisher zulässigen maximalen Geschossflächen in WA 3 und WA 4 alt wird für die Fläche WA 3 neu übernommen und festgesetzt. Der Bauraum wird um 1,5 m zur Straße hin verschoben, um das vorgeschobene Obergeschoss einzubeziehen.

Die Kennzeichnung eines Teils der Westfassade mit dem Planzeichen 7.1 für Maßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor dem Verkehrslärm wird aus dem gültigen Bebauungsplan in unveränderter Länge übernommen. Für Loggien, die hier zum Schutz des Freiraums und der anliegenden Aufenthaltsräume verglast sind, wird die Nichtanrechnung auf die Geschoßfläche geregelt, allerdings nur für Flächen innerhalb des Bauraums. Damit sollen Nachteile für die geschützten, dh verglasten Loggien gegenüber offenen Loggien vermieden werden. Ein Überschreiten der Baugrenze mit geschlossenen Bauteilen soll nicht durch eine uneingeschränkte Nichtanrechnung auf die Geschoßfläche gefördert werden.

4. Weitere Begründung

In allen weiteren Punkten wird auf die Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 56 „Poing „Am Bergfeld“- W6 - 3. Entwicklungsstufe“ in der Fassung vom 19.9.2013 verwiesen.

Gemeinde Poing

Poing, den

.....
Albert Hingerl (1. Bürgermeister)