

Gemeinde

Greifenberg

VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Kreitsiedlung-Nord

Flur Nr.

438/4, 438/5, 438/7, 438/8, 438/43, 438/45
sowie die Straßen-flächen 438/6 TF, 376/2 TF
und 376/6 TF

Gemarkung

Greifenberg

Planfertiger

plan.ed
Manfred Huber
Karl Maisinger
Landsberger Str. 64
86938 Schondorf am Ammersee

Plandatum

22.01.2018

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Planungsanlass und Verfahren |
| 2 | Bestand und städtebauliche Situation |
| 3 | Planungsrechtliche Situation |
| 4 | Planungsziele |
| 5 | Inhalt des Bebauungsplanes |
| 6 | Bodenordnende Maßnahmen |
| 7 | Erschließung, Ver- und Entsorgung |

Das Planungsgebiet umfasst das Gebiet die Flur-Nrn. 438/4, 438/5, 438/7, 438/8, 438/43, 438/45 sowie die Straßen-flächen 438/6 TF, 376/2 TF und 376/6 TF Gemarkung Greifenberg. Das Planungsgebiet wird im Osten und Süden durch den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Kreitsiedlung in Neugreifenberg“, einem allgemeinen Wohngebiet, begrenzt. Im Anschluss an den östlichen Teil des Baugebiets „Kreitsiedlung in Neugreifenberg“ entstand Mitte der 90-er Jahre des letzten Jahrhunderts die vorwiegend im Einheimischenmodell bebaute Siedlung „Gereuth“, in welcher noch 2 Parzellen ihrer Bebauung harren. Im Westen schließt ebenfalls, allerdings nach § 34 BauGB zu beurteilende Wohnbebauung an. Den nördlichen Abschluss bildet die Landsberger Straße, eine innerörtliche Haupterschließungsstraße, hinter welcher das Baugebiet „Jägerfeld“ angrenzt. Nach einer landwirtschaftlich genutzten Pufferfläche befindet sich im Anschluss daran die Bundesautobahn A 96 auf einer tieferliegenden Trasse.

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung war die Nichtumsetzung einer per Vorbescheid grundsätzlich genehmigten Bebauung des Grundstückes Flurnummer 438/7 Gemarkung Greifenberg mit vier Doppelhaushälften und zugehörigen Garagen. Nachdem diese Bebauung bereits zu einer maßvollen, aber noch verträglichen Verdichtung des Grundstücks geführt hätte, war zu besorgen, dass künftige Begehrlichkeiten den Rahmen des städtebaulich Gewollten sprengen könnten.

Nachdem auch bei weiteren Grundstücken im Geltungsbereich Generations-wechsel und notwendige Sanierungen anstehen, besteht ein dringender Bedarf, die künftige bauliche Entwicklung zu steuern.

Der Gemeinderat hat deshalb am 08.08.2016 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und das Architekturbüro plan.ed GmbH Manfred Huber, Schondorf am Ammersee, mit der Ausarbeitung eines Plankonzeptes unter Berücksichtigung vorstehender Parameter beauftragt. Zur Sicherung der Zielsetzungen des künftigen Bebauungsplanes wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre Satzung erlassen. Diese verfügt seit 01.09.2016 über Rechtskraft.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Neugreifenberg der Gemeinde Greifenberg, westlich des nördlichen Teils des in den 60-ger Jahren des vorherigen Jahrhunderts entstandenen Baugebiets „Kreitsiedlung in Neugreifenberg“, an welches wiederum das „Neubaugebiet „Gereuth“ anschließt. Die Parzellen sind bereits bebaut aber nicht rechtskräftig überplant.

3. Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Vorliegende Planung setzt in konsequenter Weise die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans für die Region 14 um, wonach der maßvollen Nachverdichtung von Innenbereichslagen der Vorrang vor Neuausweisungen im Außenbereich einzuräumen ist (sparsamer Landverbrauch).
- 3.2 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenberg i.d. Fassung vom 10.11.1997 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg a. Lech vom 26.06.1998, Az. 610-5, genehmigt und am 13.07.1998 bekanntgemacht.
Die vorliegende Bebauungsplanänderung deckt sich hinsichtlich seiner Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, kann deshalb als aus diesem entwickelt betrachtet werden. Die später durchgeführten Änderungsverfahren betreffen das Plangebiet nicht.

4. Planungsziele, Änderungswünsche

- 4.1 Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für den Spagat zwischen einer maßvollen Nachverdichtung des Gebiets bei gleichzeitigem Erhalt der organisch gewachsenen, jedoch heterogenen Struktur der vorhandenen Bebauung. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung des charakteristischen Dorfbildes an der Landsberger Straße.
Um diesem Ziel gerecht zu werden, bedarf es Festsetzungen, die das Verdichtungspotenzial kontrollierbar darstellen. Die Planungsträgerin betrachtet hierbei die im bereits erwähnten Vorbescheid auf dem Grundstück Flurnummer 438/7 Gemarkung Greifenberg dem Grundsatz nach genehmigte Bebauung als die Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten.

4.2 Grundsätzliche städtebaulich gewünschte Entwicklungen

4.2.1 Darstellung der Baufelder

Die Baufelder der Hauptgebäude und Garagen werden, als Rechtecke vermasst, eingezeichnet und maßvoll großzügiger als der Gebäudebestand dargestellt, um - in Abhängigkeit vom IST-Ausnutzungsgrad des Baugrundstücks - zumindest einen geringen Spielraum zu erhalten. Eine flexiblere Nutzung des Baufeldes und Gestaltungsspielraum soll dadurch erreicht werden.

4.2.2 Angleichung und Anhebung der maximal zulässigen Grundfläche

Die vorhandenen Grundflächen auf den einzelnen Baugrundstücken werden innerhalb des Geltungsbereichs angeglichen. Eine Herabsetzung der Grundfläche oder der Grundflächenzahl in Bezug auf den genehmigten Baubestand wird vermieden. Erhöhungen und Nachverdichtung werden dort vorgenommen, wo ein Ungleichgewicht in Relationen zu den anderen Grundstücken des Quartiers gesehen wird. Hierbei orientieren sich die Baurechtsausweisungen an den oberen, genehmigten Baudichten im Geltungsbereich, da diese als maßvolle Nachverdichtung für die weniger dicht bebauten Parzellen gesehen werden.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet nicht vorgegeben. Städtebaulich maßgeblich sind ohnehin lediglich die Kubatur und absolute Höhenentwicklung des Gebäudes sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten. Die gewählte Wandhöhe von 4,30 m ermöglicht allerdings nur erdgeschossige Haustypen mit Kniestockhöhen in Abhängigkeit zur Wandhöhe im Erdgeschoss. Sofern das Höhenniveau durch Absenkung des EG-Fußbodenniveaus unter die Geländeoberfläche abgesenkt wird, mag auch u.U. ein zweites Vollgeschoss entstehen. Nachdem auch die Firsthöhe begrenzt ist, vermag dieser Umstand keine städtebaulich nicht gewollte Spannungen erzeugen.

4.2.4 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Kubatur

Die Kubatur wird begrenzt durch das Baufeld, maximal überbaubare Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung. Durch die Festsetzung von Wandhöhe, Grundfläche, Dachneigung und Firsthöhe wird das Gebäudevolumen vollständig definiert. Weitere Einschränkungen, wie Festlegung maximaler GRZ und/oder GFZ sowie Anzahl der Vollgeschosse, schränken die Gestaltungsfreiheit unnötig ein und stellen bei Ausweisung einzelner Baumräume eher eine Überregulierung dar so dass weiterer Regelungsbedarf diesbezüglich nicht besteht.

4.2.5 Messpunkt der Wandhöhen

Die Wandhöhe wird nicht, wie in der Bayerischen Bauordnung am Schnittpunkt zwischen Wandaußenkante und Dachhaut definiert, sondern, wie in Greifenberg üblich, von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Unterkante Sparren. Um einen messbaren Nachweis erbringen zu können, wird der Messpunkt an die Dachunterseite gelegt. Die Einhaltung der Wandhöhe kann somit jederzeit und mit einfachen Mitteln nachträglich geprüft werden.

Die Mindestabstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind dennoch einzuhalten.

4.2.6 Breite für Zwerchgiebel

Um die Anzahl der Unterbrechungen der Traufkante durch kleinere Zwerchgiebel zu verringern und ein ruhigeres architektonisches Gesamtbild zu erreichen, wird, wie auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Kreitsiedlung“, die Breite von Zwerchgiebeln auf 1/3 der Gebäudelänge, jedoch maximal 5,0 m begrenzt.

4.2.7 Weitere Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Dachgauben können aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen werden. Dies entspricht allgemein anerkannten Grundsätzen des Städtebaus und verhindert die Entstehung sogenannter Schießscharten. Weitere Einschränkungen zu Gaubenbreiten, Abständen zu First und Ortgang sowie untereinander sollen in Kombination mit dem Verbot von Dachüberständen keine Dominanz oder gar Prominenz der Dachaufbauten entstehen lassen. Auch die Begrenzung liegender Dachfenster auf eine Fläche von 2 m² je Einzelfenster trägt zur Beruhigung der Dachlandschaft bei.

Dacheinschnitte sind nicht nur optisch unerwünscht und dorfbildabträglich, sondern generieren auch für Bauherren unkalkulierbare Folgeschadenrisiken, so dass diese generell verboten werden.

4.2.8 Erhöhung der Grundflächenzahl unter Einbeziehung der sogenannten versiegelten Flächen

Durch die Bestandsaufnahme wurde ersichtlich, dass der Bedarf an gepflasterten Fußwegen, Einfahrten, Umrandungen, etc. oftmals größer ist, als dies die Standardwerte der Baunutzungsverordnung vorsehen. Um sowohl den Wünschen der Grundstückseigentümer, aber auch den naturschutzfachlichen Belangen und den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen, erfolgt daher eine Festsetzung der GRZ brutto von 0,45.

4.2.9 Mindestgrundstücksgrößen

Nachdem der Bebauungsplan einzelne Bauräume festsetzt, bedarf es keiner zusätzlichen Einschränkung in Bezug auf die Festsetzung eventueller Mindestgrundstücksgrößen. Geregelt ist aber, dass bis 800 m² Grundstücksfläche 2 Wohneinheiten, darüber hinaus 3 Wohneinheiten möglich sind. Auch diese Regelung basiert auf dem behutsamen Nachverdichtungsgedanken. Ob diese nun in einem klassischen Zwei- bzw. Dreifamilienhaus oder in Doppelhäusern errichtet werden, muss dem individuellen Bauwünschen vorbehalten bleiben. Dreispänner (Hausgruppen) sind gebietsabträglich und deshalb unzulässig.

4.2.10 Als Nebenanlagen sind alle verfahrensfreien Vorhaben definiert; dies erscheint aufgrund vielfältiger Bauwünsche gerechtfertigt. Nebenanlagen dürfen außer in der als Biotop gekennzeichneten Fläche, auf den Grundstücken allgemein errichtet werden.

4.2.11 Die Bezugshöhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird in jedem Bauraum als Maximalhöhe über Normal Null (NN) festgesetzt, wobei diese Individualkote bis zu 30 cm überschritten werden darf.

4.2.12 Für Flachdächer auf Garagen wird Dachbegrünung festgesetzt; im Übrigen erfolgt die Festsetzung der Dachneigung von Hauptgebäuden mit einer Bandbreite von 25° bis 45° und bei Garagen bis max. 45°, da dies der Dachlandschaft der gewachsenen Struktur entspricht.

Die Festsetzung der Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen ermöglicht in der gewählten Bandbreite eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses.

4.2.13 Bezüglich der Einschränkungen bei Werbeanlagen siehe Ziff. 5.5.

4.2.14 Abgrabungen und Böschungen zur Belichtung von Kellerräumen werden nur für eine Gebäudeseite und auf 5 m Länge begrenzt, zugelassen.

4.2.15 Um eine strukturelle Durchgrünung des Baugebiets zu erhalten, wird festgesetzt, dass pro 250 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist; hierzu zählen auch Obstbäume.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet nördlich des Bebauungsplans „Kreitsiedlung in Neugreifenberg“, als dessen Weiterführung bis zur Landsberger Straße. Wesentlicher Inhalt ist die Strukturierung des vorhandenen Baurechts durch Zuweisung von Bauräumen bei gleichzeitiger Belassung bzw. auch Eröffnung weitgehender Gestaltungsmöglichkeiten und letztendlich auch eine maßvolle Nachverdichtung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Die ausgeschlossene Art der baulichen Nutzung vertrüge sich weder mit der umliegenden Wohnnutzung, noch mit der Kleinteiligkeit der Bebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch maximal zulässige Grundflächen pro Bauraum vorgegeben. Zur Verbesserung individueller Gestaltungsmöglichkeiten werden die Bauräume in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße auf möglichst einheitliche Größen und maximal zulässiger Grundfläche, die sich zum Teil aus den vorhandenen, bauaufsichtlich genehmigten Grundflächen ergeben, vergrößert. Unbebaute Grundstücke erhalten diesbezüglich ein Korrelat.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

5.3.1 Das Instruktionsgebiet wird ob seines bescheidenen Geltungsbereiches nicht weiter in Teilbereiche untergliedert, da dieses bereits in sich große Homogenität aufweist.

5.3.2 Über die bauliche Gestaltung sind ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde.

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, nachdem die Eingriffe auch ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen zulässig sind.

Weitere umweltrelevante Daten liegen nicht vor.

5.5 Ortsbild

Den Einschränkungen bei Werbeanlagen kommt bei der Lage des Baugebiets an einer örtlichen Hauptverkehrsstraße besondere Bedeutung zu. Gerade entlang derart werbeinteressanter Straßen, deren Begleitbebauung auch noch das gewachsene

Ortsbild repräsentiert, sollte dieses nicht durch prominente Werbung beeinträchtigt werden.

Da die Verunstaltung von Gebäuden, insbesondere jedoch von Grundstückseinfriedungen durch Effekt heischende Werbeanlagen zunimmt, erscheint zum Schutze des dortigen Straßenbildes eine Begrenzung notwendig.

5.6 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Landsberger Straße, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die die Ortsteile Greifenberg und Neugreifenberg verbindet. Ein Geh- und Radweg ist entlang der Nordseite der Landsberger Straße vorhanden.

Garagen und Carports sind nach dem Regelungsinhalt des Art. 6 Abs. 9 BayBO auf den Grundstücken allgemein zugelassen. Allerdings bedarf es sowohl aus Gründen des Ortsbildes, als auch wegen der Qualität der Landsberger Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung der Festsetzung einer Vorfahrttiefe von 5,0 m.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da bestehende Grundstücksgrenzen planerisch nicht überschritten oder verschiedene Grundstücke mit gemeinsamen baulichen Anlagen überplant werden.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Erschließungsstraße Landsberger Str. vorhanden.

8 Abwägungserhebliche Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

Greifenberg, den 22.01.2018

Planer:

Gemeinde:

Manfred Huber
Dipl. Ing., Architekt

Ralf Müller
Stadtplaner