



Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes 57/21 „Ortsmitte“

(Satzung Veränderungssperre Bplan 57/21 „Ortsmitte“)

vom 23.02.2022

Gemeinderatsbeschluss:	18. Januar 2022
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln:	vom 24.02.2022 bis 28.03.2022
Inkrafttreten:	23.02.2022

Inhaltsübersicht:

	Seite
§ 1 Zu sichernde Planung	1
§ 2 Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 3 Rechtswirkung	3
§ 4 Veränderungen, die von der Veränderungssperre nicht erfasst werden	3
§ 5 Ausnahmen	4
§ 6 Inkrafttreten	4
§ 7 Außerkrafttreten	4

Aufgrund des § 14 und § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Baierbrunn folgende

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes 57/21 „Ortsmitte“. Das Plangebiet ist begrenzt westlich und südlich durch die Kirchenstraße, nördlich durch die Bebauung südlich der Hausergasse und östlich durch die Wolfratshäuser Straße (B11). Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern: 42/2 (teilweise), 45, 46, 47, 49, 49/1, 49/2 und 51/1, Gemarkung Baierbrunn.

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn hat in seiner Sitzung vom 18.01.2022 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 18.01.2022. Sie umfassen insbesondere

folgende Aspekte:

- Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit einer Voruntersuchung beauftragt. Die Planungsziele ergeben sich aus der Variante 4 vom 18.06.2021. Planungsziel ist die gestalterische Aufwertung der örtlichen Situation, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Gastronomie, Büros) und eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen. Stellplätze sollen vorwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage entstehen. Diese Planung kann auf die beiden nördlichen Grundstücke ausgedehnt werden. Diese Möglichkeit soll im Bebauungsplanverfahren geprüft werden.
- Wesentliche Merkmale der Planung sind demnach eine maximale Grundfläche von 580 m², eine Leit-GRZ von 0,35, einer Gesamt-GRZ von max. 0,88, einer Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen und Dachneigung von max. 35°, eine Wandhöhe von max. 10,0 m, Firsthöhen von max. 14,2 m,
- Zur Sicherung des Einfügens in die Bestandsbebauung sind die Werte der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Es liegen heterogene Grundflächen-Werte von 77 m², 211 m², 245 m², 300 m² und 460 m² in der näheren Umgebung vor. Die gegenständliche Planung erhöht den Zulässigkeitsmaßstab, muss aber durch die architektonische Gestaltung ein Einfügen sicherstellen. In der Variante 4 wird die Grundfläche auf 2 Einzelgebäude aufgeteilt. Sicherung der Anordnung der Gebäude durch Baugrenzen und Festsetzung der dort zulässigen Bauweise.
- Sicherung der prägenden Dachform Satteldach
- Regulierung der Dachaufbauten um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern. Begrenzung der Anzahl auf ein Minimum um die gestalterische Einbindung in die nähere Umgebung zu ermöglichen.
- Begrenzung der oberirdischen Stellplätze auf ein städtebaulich verträgliches Maß von max. 3 Stück je Baugrundstück, alle weiteren Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden, Regelung der Tiefgaragenzufahrt.
- Höhenbezugspunkt anhand des natürlichen Geländeneiveaus festsetzen, Geländeaufschüttungen, Stützwände an den Grundstücksgrenzen vermeiden, Einbindung der Neubauten in die vorhandene Topografie sichern.
- Um jedes Gebäude muss eine ausreichende unbebaute und begrünte Grundstücksfläche gesichert werden, standortgerechte Laubbaumbepflanzung sind vorzusehen
- Begrünung der Flächen über Tiefgaragen sichern, auch mit Baumpflanzungen mind. 2. Wuchsordnung
- Angemessene Mindestpflanzqualität festsetzen um baldige Wohlfahrtswirkung auf Bewohner zu sichern
- Die Entsorgung des gefassten Niederschlagswassers muss im Plangebiet geregelt werden. Eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe ist vorzusehen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die Grundstücke der Gemarkung Baierbrunn mit den Flurnummern: 42/2 (teilweise), 45, 46, 47, 49, 49/1, 49/2 und 51/1, der Gemeinde Baierbrunn.

Der beigefügte Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist Bestandteil der Satzung.



§ 3 Rechtswirkungen

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Veränderungen, die von der Veränderungssperre nicht erfasst werden

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5
Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7
Außerkräfttreten

Die Satzung tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrem Inkrafttreten.

Baierbrunn, den 23.02.2022

Patrick Ott
Erster Bürgermeister