



Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 57/21, „Ortsmitte“

Über den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn hat am 18.01.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 57/21 „Ortsmitte“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf die Gemarkung Baierbrunn mit den Flurnummern: 42/2 (teilweise), 45, 46, 47, 49, 49/1, 49/2 und 51/1. Der künftige Geltungsbereich des Bauleitplanes kann der als Anlage beiliegenden Karte entnommen werden.

Planungsanlass:

Die Gemeinde Baierbrunn möchte die Ortsmitte gestalterisch aufwerten und der örtlichen Situation mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe (Einzelhandel, Gastronomie, Büros) schaffen. Des Weiteren soll eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen entstehen. Das alte Dorfzentrum soll dadurch neu belebt werden und wieder zu einem Aufenthaltsort für alle Generationen werden.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt westlich und südlich durch die Kirchenstraße, nördlich durch die Bebauung südlich der Hausergasse und östlich durch die Wolfratshauser Straße (B 11). 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.



Geltungsbereich der
Veränderungssperre - nicht maßstabgerecht
Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Ziel des Bebauungsplanes:

Die Planungsziele ergeben sich aus den Beschlüssen der Sitzung des Gemeinderates 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 ein L-Förmiges Gebäude 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 Geländeniveaus 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.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Es kommen die Verfahrensvereinfachungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zum Tragen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Sobald ein vollständiges Plankonzept erarbeitet ist, wird eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



Alternativen:

Zur Sicherstellung der oben geschilderten städtebaulichen Ziele sind alternative Maßnahmen zu der vorgeschlagenen nicht erkennbar. Einsichtbar auch im Internet unter www.baierbrunn.de.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten der Gemeinde Baierbrunn und über Ihre Rechte nach dem Bayerischem Datenschutzgesetz und der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte den Informationsschreiben der Verwaltung. Diese Informationen erhalten Sie bei der Gemeinde Baierbrunn, Bahnhofstraße 2, 82065 Baierbrunn oder unter <https://www.baierbrunn.de/datenschutzhinweisen-gem.-dsgvo>.

An den Gemeindefafeln

Angeheftet am 24.02.2022

Abgenommen 28.03.2022

Siegel

Gemeinde Baierbrunn

Baierbrunn, den 23.02.2022

Unterschrift

Patrick Ott
Erster Bürgermeister