



Bebauungsplan Nr. 13
„Steinhalde“

- ENTWURF -

1. ÄNDERUNG

vom 01.04.2019

Die Gemeinde Bonstetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ als Satzung:

A. Inhalt und Geltungsbereich der Änderung

A.1 Inhalt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ besteht aus den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.04.2019.

A.2 Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des seit 15.09.2017 rechtsverbindlichen und in Anlage 1 dargestellten Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.1 Maß der baulichen Nutzung

Ziffer 3. „Maß der baulichen Nutzung“ der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ wird wie folgt neu gefasst:

Die Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf bei Hauptgebäuden höchstens den in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.

B.2 Abstandsflächen

Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ wird wie folgt neu gefasst:

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen vollumfänglich zu beachten. Die Abstandsflächen sind auf die tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche zu beziehen.

B.3 Höhenlagen

Ziffer 8.1 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ wird wie folgt neu gefasst:

Für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser (EG-FFB) auf den einzelnen Baugrundstücken gelten folgende Vorgaben:

- 8.1.1** Auf den Baugrundstücken Nr. 10, 11, 12, 13, 14, 32, 33, 34, 35, 43, 44, 45, 46, 47 und 48 darf die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser (EG-FFB) maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar nördlich anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen.
- 8.1.2** Auf den Baugrundstücken Nr. 9, 16, 18, 21, 23, 25, 27, 30, 36, 37, 41 und 42 darf die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser (EG-FFB) maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar östlich anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen.
- 8.1.3** Auf den Baugrundstücken Nr. 17, 19, 24, 26, 31 und 38 darf die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser (EG-FFB) maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar westlich anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen.
- Auf den Baugrundstücken Nr. 8, 15, 22, 28 und 29 darf die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser (EG-FFB) maximal auf Höhe des höchsten Punktes der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar westlich anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen.
- 8.1.4** Auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 20, 39 und 40 gelten für die Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser (EG-FFB) folgende maximale Höhen in m ü. NN:

Baufeld Nr.	Maximale Höhe EG FFB in m ü.NN
1	507,7
2	507,3
3	507,2
4	507,0
5	506,2
6	504,7
7	503,0
20	501,0
39, 40	495,3

Diese festgesetzten Höhen in m ü.NN dürfen um maximal 0,30 m überschritten werden.

- 8.1.5** Die unter 8.1.1. bis 8.1.4. festgesetzten Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser (EG-FFB) dürfen um maximal 0,50 m unterschritten werden. Im Bereich der Baugrundstücke Nr. 7, 8, 15, 22, 28 und 29 darf diese Unterschreitung maximal 1,0 m betragen.

Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ wird wie folgt neu gefasst:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über bzw. unter dem tatsächlich vorhandenen Geländeniveau zulässig, wobei diese mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 zu verziehen sind. Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Baugrundstück maximal zwei Stützwände bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem tatsächlich vorhandenen Geländeniveau zulässig. Bei der Anordnung von zwei Stützmauern muss zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

C. Schlussbestimmungen

- C.1** Mit Ausnahme der vorgenannten Änderungen der textlichen Festsetzungen bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des seit 15.09.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ unverändert für den Änderungsbereich gültig.

C.2 Inkrafttreten

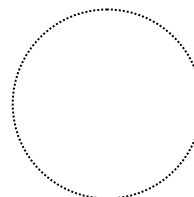
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bonstetten hat in der Sitzung vom 01.04.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurden ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom bisum Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Bonstetten hat mit Beschluss vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bonstetten, den

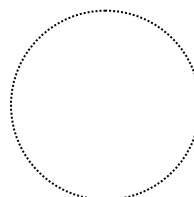
.....
Bernd Adam
Zweiter Bürgermeister



5. Ausgefertigt:

Bonstetten, den

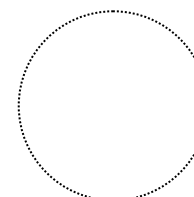
.....
Bernd Adam
Zweiter Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach in Kraft getreten.

Bonstetten, den

.....
Bernd Adam
Zweiter Bürgermeister



E. Begründung der Änderung

E.1 Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich nördlich der „Bahnhofstraße“ am südwestlichen Ortsrand von Bonstetten liegt der seit 15.09.2017 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“ vor (s. Anlage 1). Mit diesem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird für den Bereich im Südwesten des Ortes Bonstetten eine Entwicklung von Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). In diesem Zusammenhang wurden durch Baugrenzen konkrete Bau-räume für die künftige Wohnbebauung definiert und die erforderlichen öffentlichen Erschließungsstraßen und Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Gemeinde Bonstetten die Erschließungsplanung für das neue Wohnquartier durchgeführt und auf dieser Grundlage auch die Erschließungsanlagen (Straße, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc.) entsprechend baulich umgesetzt. Zudem wurde bereits ein Großteil der Baugrundstücke an Bauwerber veräußert, die teilweise auch schon ihre Objektplanung für die künftigen Wohngebäude erstellt und die zugehörigen bauordnungsrechtlichen Verfahren hierzu bei der Gemeinde eingeleitet haben.

Bei dem topographisch bewegten Gelände musste im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen infolge baulicher und richtlinienbedingter Zwänge (Mindestgefälle, Entwässerung, etc.) das natürliche Gelände in einigen Bereichen verändert werden, so dass die teilweise auf das Ursprungsgelände abgestellten Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes mit dem nun letztlich vorhandenen Gelände- und Straßenhöhenniveau nicht mehr vollumfänglich konform sind und demzufolge auch aus Sicht des Landratsamtes einer Klarstellung bedürfen.

Darüber hinaus hat sich im Rahmen der laufenden baurechtlichen Verfahren, insbesondere für die von Süden erschlossenen Grundstücke gezeigt, dass die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, etc. infolge langer Zufahrten, etc. eher etwas knapp bemessen ist, so dass sich hier Abweichungen ergeben haben.

Diesen Abweichungen möchte die Gemeinde mit konkreten Anpassungen bzw. Klarstellungen der textlichen Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung“, zu „Höhenlagen“ und zu „Abstandsflächen“ Rechnung tragen.

Nachdem trotz dieser geringfügigen textlichen Änderungen des Bebauungspla-

nes die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes Nr. 13 „Steinhalde“ auch weiterhin gewahrt werden können und die Änderung auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde Bonstetten für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“ (rechtsverbindlich seit 15.09.2017) die 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

E.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet auch weiterhin durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“ jeweils getroffenen Festsetzungen durch die maximal überbaubare Grundfläche und die Festsetzung von Haustypen bestimmt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hierbei keine Veränderung der Überbaubarkeit.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Möglichkeit der Überschreitung der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von bislang 75 % auf künftig 100 % erhöht. Trotz der weiterhin sehr zurückhaltenden Überbaubarkeit für die Hauptgebäude, kann mit dieser Anpassung insbesondere den von Süden erschlossenen Grundstücken und deren langen Zufahrten, etc. entsprochen werden.

E.3. Abstandsflächen

Mit der Klarstellung des für die Berechnung der Abstandsflächen heranzuziehenden Ausgangshöhenniveaus auf die tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche wird sichergestellt, dass von den künftigen Bauherren auch tatsächlich das vor Baubeginn vorhandene Geländeniveau für die Abstandsflächenermittlung herangezogen wird und keine Veränderungen hierzu möglich sind.

E.4 Höhenlagen

Durch die Änderung der Festsetzung zur Höhenlage neuer Gebäude wird in erster Linie der bereits hergestellten Straßenführung sowie den topographischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit der vorgesehenen Anpassung an die tatsächlichen Geländebedingungen nach erfolgter Umsetzung der Erschließungsanlagen und der damit verbundenen bzw. erforderlichen Klarstellung der Festsetzungen zum Höhenbezug (Bezug auf tatsächliche Höhe ü.NN bzw. Straßen- bzw. Gehweghinterkante für die übrigen Grundstücke) der Erdge-

schofffertigfußböden für jedes einzelne private Baugrundstück kann sichergestellt werden, dass die inzwischen veränderten topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in den Hangbereich noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

E.5 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

E.6 Angaben zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit 15.09.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“.

Mit Ausnahme der textlichen Anpassungen zu Ziffer 3 „Maß der baulichen Nutzung“, zu Ziffer 7 „Abstandsflächen“ und Ziffer 8.1 bzw. 8.2 bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E.7 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Steinhalde“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Anlage 1: Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“

