GEMEINDE AFFING

Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 15

„Ludwigshof am See“

Ortsteil Mühlhausen

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) VERFAHRENSVERMERKE

D) BEGRÜNDUNG

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 18.05.2021

Projektnummer: 20090
Bearbeitung: MGT/MT

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG 4

A1. Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (M 1 : 4.000) 4
A2. Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (M 1 : 1.000) 5
A3. Zeichenerklärung 6

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 7

§ 3 Maß der baulichen Nutzung 7
§ 6 Gestaltung der Wochenendhäuser 8
§ 10 Inkrafttreten 8

C) VERFAHRENSVERMERKE 9

D) BEGRÜNDUNG 10

1. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der 1. Änderung 10
2. Verfahren 10
3. Beschreibung der Änderungen 10

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15
„Ludwigshof am See“

als Satzung.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.05.2021 mit:
- Teilräumlichen Geltungsbereich 1, M 1 : 4.000
  (*Hinweis: entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.1995*)
- Teilräumlichen Geltungsbereich 2, M 1 : 1.000 mit Festsetzungen durch Planzeichen sowie Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.05.2021

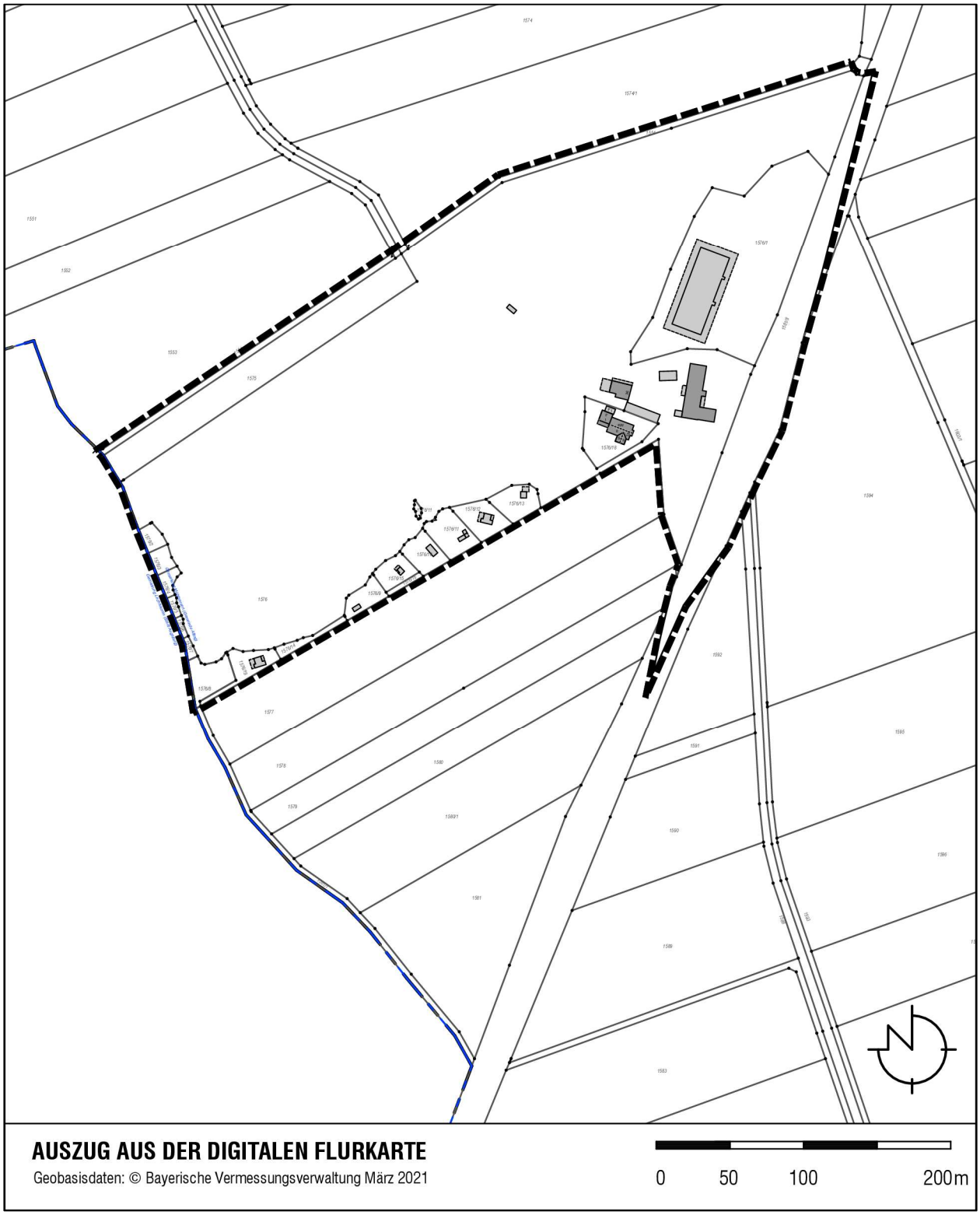
C) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

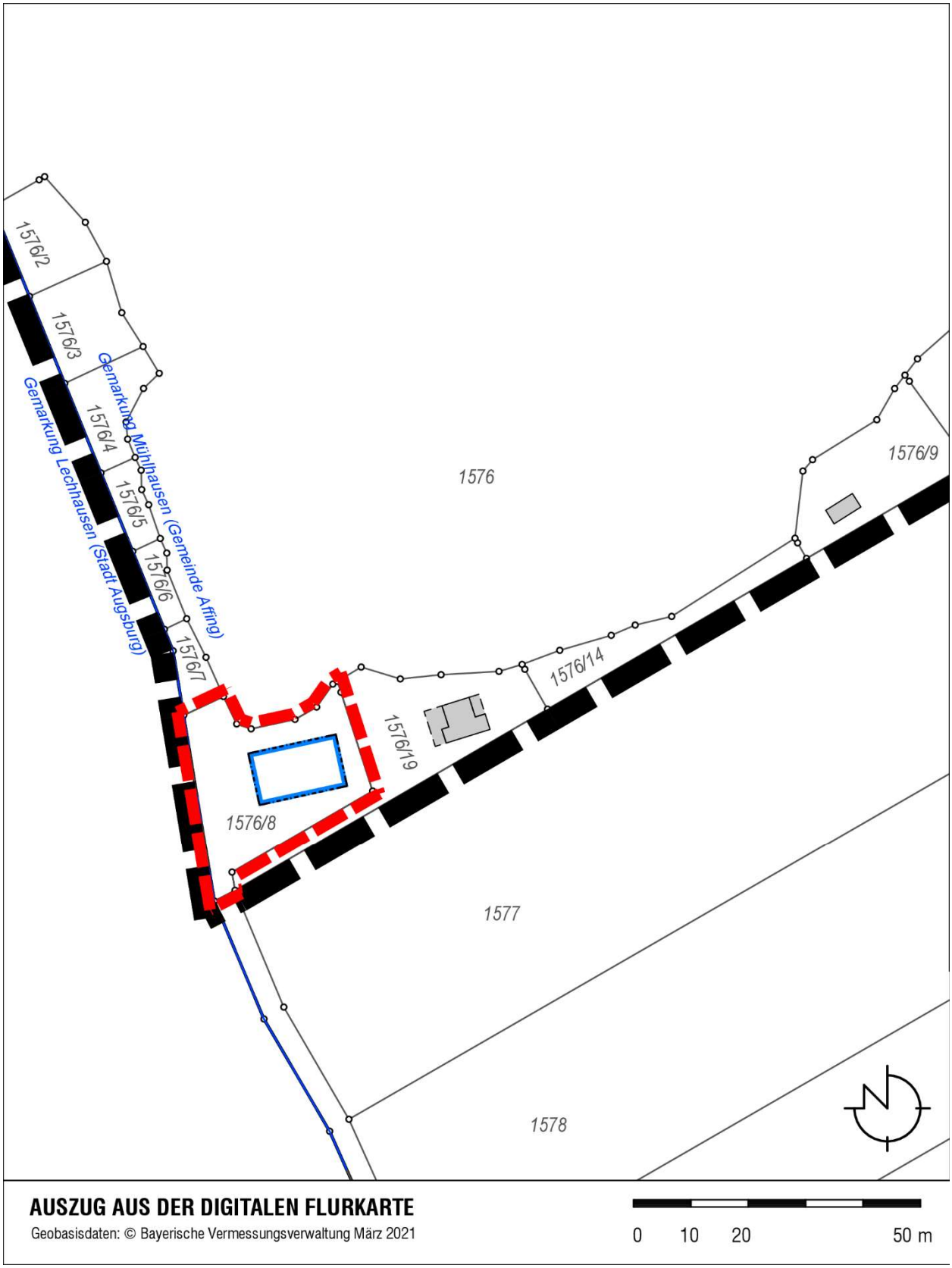
D) Begründung in der Fassung vom 18.05.2021

A) PLANZEICHNUNG

A1. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 (M 1 : 4.000)



A2. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2 (M 1 : 1.000)



A3. ZEICHENERKLÄRUNG

A3.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des teilräumlichen Geltungsbereiches 1
(Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplanes i. d. F. v. 21.02.1995)

Grenze des teilräumlichen Geltungsbereiches 2

Baugrenze

A3.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Gemarkungsgrenze

1576/8 Flurnummern

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Nachfolgend sind lediglich die durch die 1. Änderung berührten Paragraphen des ursprünglichen Bebauungsplanes i. d. F. v. 21.02.1995 aufgeführt. Alle weiteren Festsetzungen behalten weiterhin i. d. F. v. 21.02.1995 ihre Gültigkeit.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.4 Höhe der Wochenendhäuser und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

a) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 3,0 m.

b) Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 5,0 m.

c) Die Wandhöhe (WH) wird gemessen an der Oberkante des Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Bei Pultdächern entspricht die Wandhöhe (WH) der niedrigen Außenwand des Gebäudes.

d) Die Gesamthöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante des Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Pultdächern entspricht die hohe Wandseite der zulässigen Gesamthöhe.

e) Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses darf, gemessen am Mittelpunkt des Gebäudes, maximal 20 cm über natürlichem Gelände liegen.

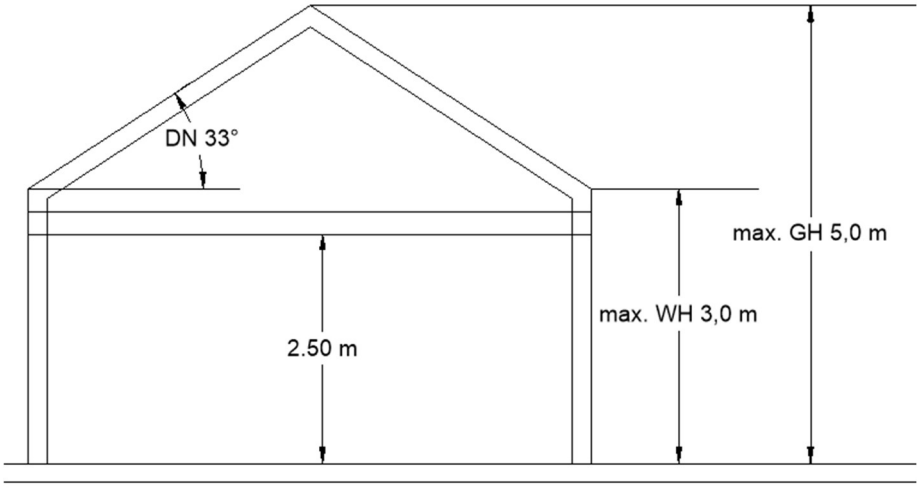


Abbildung 1: Schemaschnitt 1

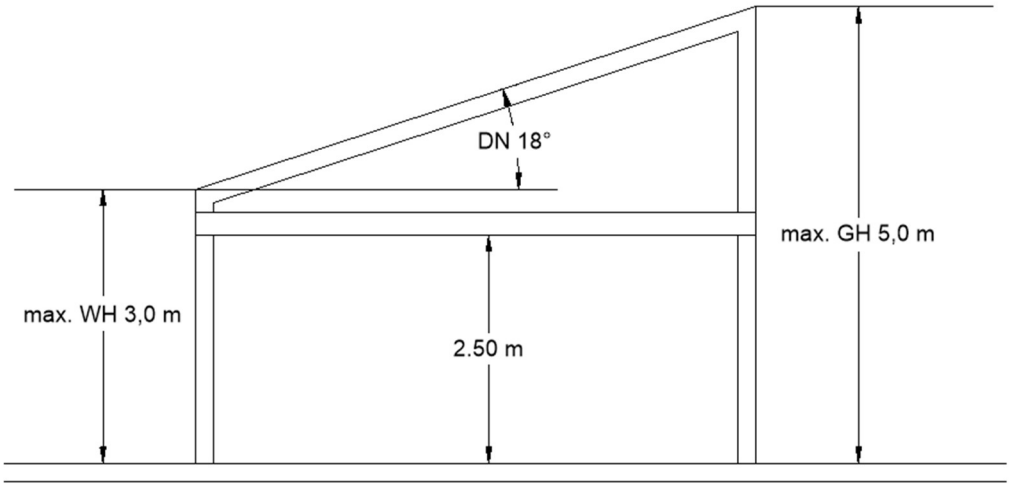


Abbildung 2: Schemaschnitt 2

3.5 Es sind Wochenendhäuser mit E+D zulässig, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

§ 6 GESTALTUNG DER WOCHENENDHÄUSER

gem. Art. 81 BayBO

6.1 Es sind Pult-, Walm, Flach- und Satteldächer zulässig.

6.2 Die Festsetzung zur Dachneigung entfällt.

§ 10 INKRAFTTRETEN

10.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Ludwigshof am See“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

10.2 Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 3) und zur Gestaltung der Wochenendhäuser (§ 6) des Bebauungsplanes Nr. 15 in der zuletzt gültigen Fassung vom 21.02.1995 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ergänzt bzw. ersetzt. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 werden von der Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Affing hat in der Sitzung vom 15.09.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Fassung vom 18.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2021 bis 02.07.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Fassung vom 18.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Die Gemeinde Affing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ……die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

   Affing, den ……

   .....

   Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister Siegel

5. Ausgefertigt

   Affing, den ……

   .....

   Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ wurde am 20.05.2021 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Affing, den……

   .....

   Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister Siegel

D) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahre 1995 und besteht seither unverändert. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ ist zum einen die ergänzende Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe der Wochenendhäuser) und zum andern, aufgrund einer Grundstücksteilung, die Ergänzung eines Baufensters am südöstlichen Ufer des Badesees auf der Fl. Nr. 1576/8, Gemarkung Mühlhausen.

Ziel der Änderung ist es somit durch die Ergänzung der bisher fehlenden Regelung zur Höhenentwicklung der Wochenendhäuser eine Errichtung von zwei Vollgeschossen auszuschließen. Hierdurch soll einer städtebaulich nicht gewünschten Fehlentwicklung des Wochenendhausgebietes in Richtung dauerhaftem Wohnen entgegengewirkt und die touristische Nutzung auch weiterhin in den Vordergrund gestellt werden. Durch die Ergänzung des Baufensters im Süden soll die Bebauung des Ostufers analog der bestehenden Bebauung fortgeführt werden.

2. VERFAHREN

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert, sondern klarstellend ergänzt und keine erheblichen Auswirkungen insbesondere auf Natur und Umwelt zu erwarten sind, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dabei wird gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

3. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

Die im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgten Änderungen sind sowohl textlicher als auch zeichnerischer Art. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahre 1995 (teilräumlicher Geltungsbereich 1 der 1. Änderung). Die Änderung der Planzeichnung betrifft lediglich das Grundstück mit der Fl. Nr. 1576/8 im Süden des Bebauungsplanes (Teilräumlicher Geltungsbereich 2). **Alle weiteren Festsetzungen bestehen unverändert fort.**

In der bisher rechtskräftigen Fassung ist zum Maß der baulichen Nutzung für die Wochenendhäuser lediglich eine maximale Grundfläche von 50 m² je Wochenendhaus festgesetzt. Die in der Änderung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung regeln die

maximale Wandhöhe sowie Gesamthöhe. In Folge dieser Änderung werden auch die Gestaltungsfestsetzungen unter § 6 angepasst. Zur Gestaltung der Wochenendhäuser sind nun Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig, da diese dem zwischenzeitlich entwickelten Gebäudebestand entsprechen. In der Ursprungssatzung waren für Wochenendhäuser lediglich Satteldächer zulässig (6.1 der Satzung). Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen. Bisher war zudem eine Dachneigung von maximal 36° festgesetzt (6.2 der Satzung). Diese wird nun nicht mehr festgesetzt, da sie sich automatisch aus der Wandhöhe (WH) sowie der Gesamthöhe (GH) ergibt.

Durch die Ergänzung des südlichen Baufensters sind aufgrund der Bestandssituation (intensiv gepflegte Rasenfläche ohne Gehölzbestand) und der maximal zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses von 50 m² keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Planzeichnung der Ursprungsfassung (1995) des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ludwigshof am See“ (~ teilräumlicher Geltungsbereich 1) sowie des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 ist nachfolgend abgebildet.

Abbildung 1: Ursprungsbebauungsplan 1995 mit teilräumlichen Geltungsbereich 2 (rot gestrichelt) der 1. Änderung (o. M.)