



Gemeinde Sauerlach

Bebauungsplan Nr.85
Feistbauer
(qualifizierter Bebauungsplan)

Begründung

Architekt

wasserhess architekturbüro

Markus Wasserhess
Dipl.Ing.(FH) Architekt BDB
Münchener Straße 9
82054 Sauerlach
t.08104.8882398
f.08104.8882388
buero@wasserhess.de

Fassung vom 19.03.2024

1.) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung

- 1.1 In seiner Sitzung vom 26.03.2023 hat der Gemeinderat Sauerlach die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Feistbauer“, beschlossen.
- 1.2 Ziel dieses Bebauungsplanes ist nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Lagerhalle zu schaffen. Gleichzeitig soll mit dieser Überplanung die rechtliche Grundlage für die Stellplätze, das Carport mit Lagercontainer und die Einfriedung geschaffen werden.
- 1.3 Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine lange Jahre in Sauerlach ansässige Firma im Ort zu erhalten. Die Grundstückseigentümerin, Daniela Feistbauer, beabsichtigt, den Betrieb der Autowerkstatt zu erhalten und die dafür notwendigen Stellplätze und die notwendige Lagerhalle zu erstellen.

2.) Bestand und Lage des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt in Lanzenhaar an der Münchener Straße 126, Fl.Nr.1783 (Teilfläche), 1779 (Teilfläche) und 1780/1.
- 2.2 Westlich des Plangebietes befindet sich die Staatsstraße 2573 (Münchener Straße), nördlich Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Hofanlagen, südlich freies Feld.
- 2.3. Das Gelände ist eben.
- 2.4. Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 30-40 Meter unter Gelände.

3.) Planrechtliche Voraussetzung

- 3.1 Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 01.07.2021 gültigen Flächennutzungsplanes. Das umliegende Gebiet ist Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht jedoch seit Jahrzehnten Wohnbebauung sowie die Autowerkstatt Feistbauer. Das Plangebiet soll demzufolge die Funktion „Mischgebiet“ erhalten. Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan entsprechend diesem Bebauungsplan angepasst (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB)

4.) Erläuterungen des Bebauungsplanes

- 4.1 Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1, § 9 und 10, § 12 und 13a sowie § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -, Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen hier vor.
Gemäß den Bestimmungen des BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Eingriffsregelung (§1 a Abs.3 BauGB) und die Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB) nicht durchzuführen.

- 4.2 Auf die Festlegung eines allgemeinen Baugebietes wird verzichtet.
- 4.3 Die festgesetzte Grundfläche (GR) nach § 19 Abs.4 BauNVO ermöglicht eine GRZ von bis zu 825 m² an Bebauung zuzüglich Zufahrt und Stellplätze.
- 4.4 Die festgesetzten Wandhöhen (WH1 +5,30 m/WH2 +6,70 m) und Firsthöhe (FH +7,65 m) legt fest, dass sich das neue Gebäude im Volumen dem Bestand einfügt.

5.) Erschließung/Stellplätze

- 5.1 Das gesamte überplante Grundstück wird über die Münchener Straße erschlossen.
- 5.2. Die interne Erschließung erfolgt mittels einer privaten Verkehrsfläche.

6.) Grünordnung

- 6.1 Am südöstlichen Rand des geplanten Gebäudes befindet sich ein Baum, welcher entfernt werden muss. Es folgt eine Ersatzpflanzung.

7.) Altlasten

- 7.1 Der Gemeindeverwaltung liegen weder Hinweise noch Kenntnisse zu sogenannten „Altlastenverdachtsflächen“ innerhalb des Plangebietes vor.

8.) Technische Ver- und Entsorgung

- 8.1 Die bestehende Bebauung wird bereits durch vorhandene Leitungen (Strom, Wasser, Abwasserkanal) versorgt. Die Versorgung für Bestand und Neuplanung bleibt gesichert.
- 8.2 Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) flächenhaft oder mit Sickerschächten möglich (Münchener Schotterebene).

9.) Planungsdaten

- 90.1 Größe des Planungsgebietes: 2.980 m²
Grundfläche 265 m²
GRZ 0,8

10. Immissionen

10.1. Innerhalb des Plangebietes wirken Immissionen ein in Form von

- a) Lärm
- b) Staub

Diese Immissionen können verursacht werden durch Fahrzeugverkehr auf der Münchener Straße (Lärm, Feinstaub). Maßnahmen gegen diese Immissionen sind nicht notwendig.

11. Eingriff/Ausgleich

11.1. Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1, § 9 und 10, § 12 und 13a sowie § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -, Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – aufgestellt. Zu den bereits vorgesehenen Maßnahmen (ortsübliche Baudichte, Durchgrünung, Erhalt von Baumbestand) erfolgt kein weiterer Ausgleich.

12. Artenschutzrecht

12.1 Auf dem gesamten Plangebiet befand sich bisher ein privater Parkplatz. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche sind in Gegenüberstellung mit dem neuen Vorhaben keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten.

Sauerlach, den

.....
Markus Wasserhess (Entwurfsverfasser)

Sauerlach, den

Siegel

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin