

Bebauungsplan „Hausmehringer Feld“

Gemeinde Buch am Buchrain

Landkreis Erding

B E G R Ü N D U N G

zum Änderungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hausmehringer Feld“

in der Fassung vom 04.10.11, geändert 05.06.12, geändert 07.08.12

Die Änderung umfasst die Grundstücks-Fl.-Nrn.: 1356, 1356/1 Gemarkung Buch am Buchrain.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat am 01.03.11 beschlossen, für den Bereich der Flurstücke 1356 und 1356/1 eine Änderung des Bebauungsplans „Hausmehringer Feld“ aufzustellen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hausmehringer Feld“ sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

2. Planerischer Leitgedanke

In der Aufgabe der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurnummer 1356 sieht die Gemeinde einen Anlass, das Gebiet stadtbaulich neu zu strukturieren.

Im Bereich der Änderung soll die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten geschaffen werden. Mit dieser Möglichkeit für Geschosswohnungsbau möchte die Gemeinde der hohen Nachfrage hinsichtlich kleinerer Wohneinheiten nachkommen. Gerade durch die neue, nah gelegene Erschließung mittels Autobahn A94 ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten steigen wird.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4.116m².

Es ergibt sich eine schlüssige städtebauliche Gebietsabstufung. Im Norden des Änderungsbereiches schließt ein Mischgebiet und daran anschließend ein Gewerbegebiet an. Der Änderungsbereich mit Geschosswohnungsbau bildet einen Übergang zu dem im Süden und Westen gelegenen Wohngebiet, das durch Einzelhäuser und Doppelhäuser charakterisiert ist.

4. Geplante Art und geplantes Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung mittels Nutzungsschablonen bzw. Festsetzung durch Text dargestellt. Es werden die maximale Grundflächenzahl und die maximal zulässige Traufwandhöhe festgesetzt.

5. Art der Bebauung

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf 16 Wohneinheiten beschränkt.

6. Erschließung

Die Erschließung ist über die Kreisstraße ED 20 bzw. Hausmehringer Straße gesichert.
Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird eine Verringerung der Breite der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße ED 20 von 15m auf 12m beantragt.

7. Versorgung und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Die Oberflächenentwässerung wird durch ein Trennsystem über die zentrale Kanalisation der Gemeinde sichergestellt.
Eine Nutzung des Regenwassers mittels Speicherung in Zisternen wird von der Gemeinde empfohlen.
Die Stromversorgung erfolgt durch die Kraftwerke Haag.

8. Flächenbilanz

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,412 ha, davon entfallen 691 m² auf eine öffentliche Grünfläche entlang der Kreisstraße ED 20.

9. Einwohner

Es werden bis zu 16 Wohneinheiten geschaffen.

Der Architekt

Die Gemeinde Buch am Buchrain