



# **MARKT HOLZKIRCHEN**

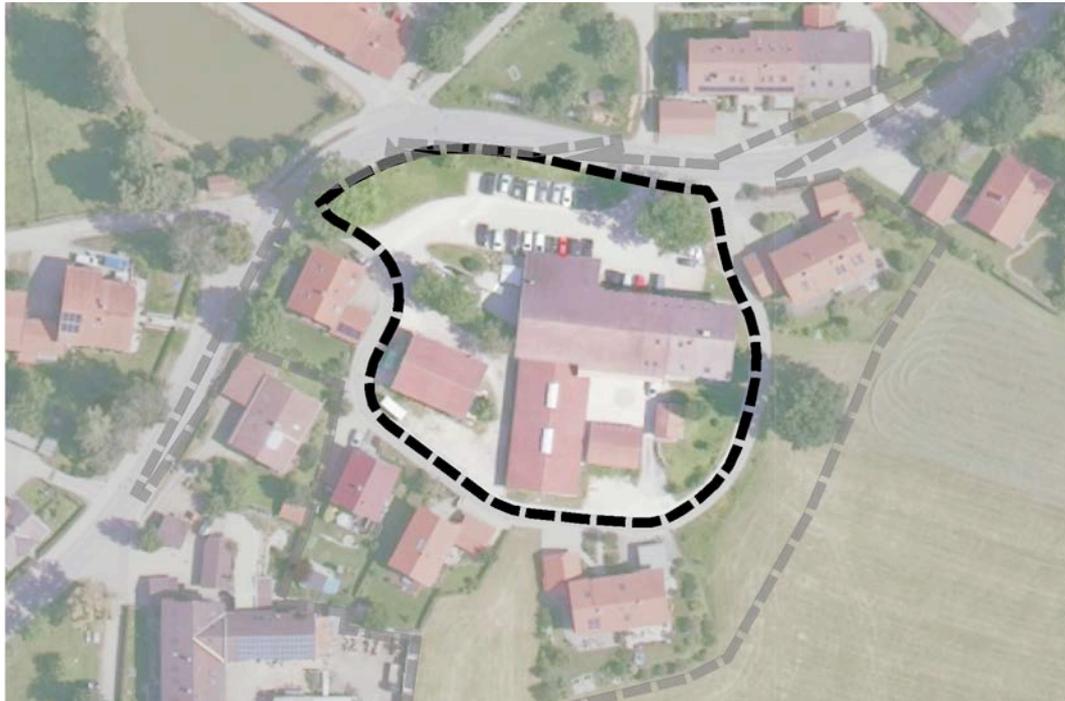
## **BEBAUUNGSPLAN NR. 127 "FÖCHING-HAUPTSTRASSE 4" 2. ÄNDERUNG**

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13a BauGB  
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)**

### **TEIL B - BEGRÜNDUNG**

Germering, 08.07.2021

## 1. Anlass und Sinn der Änderung



Änderungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Föching-Hauptstraße 4“ wurde 2009 für einen Umgriff im Süden des Ortsteils Föching aufgestellt, um nach Aussiedlung des hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes eine Umstrukturierung und bauliche Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Hofstelle zu ermöglichen.

Im ehemaligen Wirtschaftsteil des ortsbildprägenden Hofes hat sich der Vertrieb eines Fahrradherstellers angesiedelt. Dessen Betrieb wächst stetig, weshalb vom Eigentümer ein Planungskonzept ausgearbeitet wurde, wie das Gebäude unter Wahrung des Grundcharakters in zwei Schritten ausgebaut und baulich ergänzt werden kann, um dem wachsenden Bedarf gerecht werden zu können.



Ansicht Nord

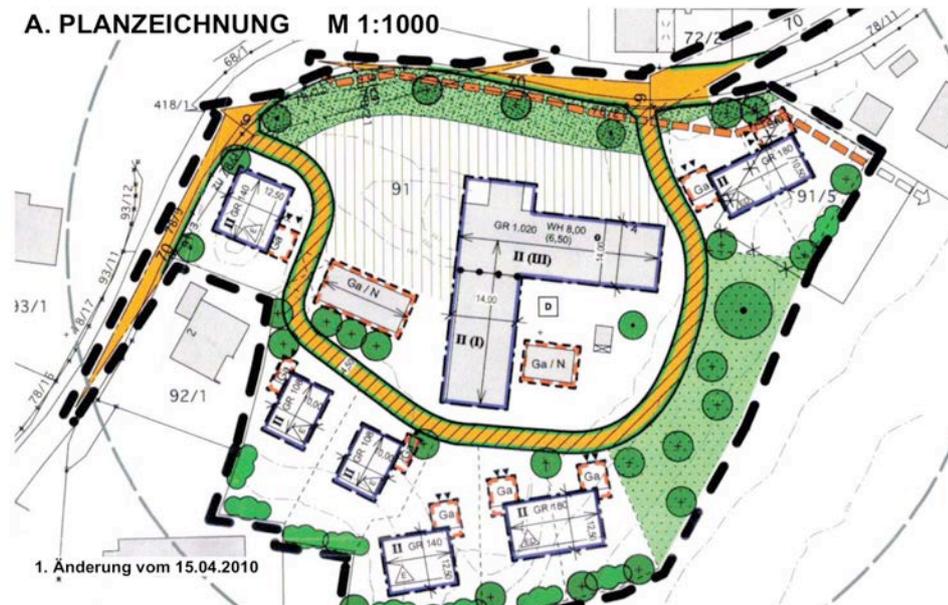


Planungskonzept, 1. Stufe / 2. Stufe (© Erhardt Erlacher Architekten)

Zur baurechtlichen Umsetzung des Konzeptes soll der Bebauungsplan zum zweiten Mal geändert werden.

Entsprechend der unverändert landwirtschaftlichen Prägung von Föching ist der Änderungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch die Bebauungsplanänderung wird somit nicht erforderlich.

## 2. Vorgenommene Änderungen



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 127 "Föching-Hauptstraße 4"



Entwurf rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 127 "Föching-Hauptstraße 4", 2. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 91, Gem. Föching mit der ehemaligen Hofstelle Hauptstraße 4.

## **2.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung**

Die ehemalige Hofstelle dient wie bisher für nichtstörendes Gewerbe im dörflichen Kontext von Föching. Als Art der Nutzung wird entsprechend Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird von bisher 1.020 auf nunmehr 1.400 m<sup>2</sup> erhöht. Diese Grundfläche umfasst beide Bauabschnitte nach den benötigten Gebäudeaußenmaßen. Um sicherstellen zu können, dass das festgesetzte Maß korrekt ausgeschöpft werden kann, wird darüber hinaus eine Festsetzung ergänzt, die die Größenordnung der zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Dachüberständen, Terrassen etc. als prozentuale Überschreitung regelt. Mit 20 % werden die im Bestand vorhandenen und für die Erweiterung geplanten Dachüberstände und Terrassen etc. ermöglicht. Es errechnet sich eine GRZ von 0,34 für das Grundstück ( $(1.400 \times 1,2) / 4.995 = 0,34$ ).

Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Für den Änderungsbereich wird die zulässige Überschreitung von bisher 0,6 im rechtskräftigen Bebauungsplan auf nunmehr 0,7 erhöht, um die Errichtung einer Tiefgarage ermöglichen zu können (vgl. 2.5).

Die zulässige Wandhöhe wird so festgesetzt, dass der verlängerte Hauptbaukörper unverändert mit 8 m, der aufgestockte Stall und der nördliche Quergiebel mit 7,50 m dem Hauptbau untergeordnet errichtet werden dürfen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend für den Ost-West-gerichteten Hauptbaukörper mit drei und für den Nord-Süd-gerichteten Teil mit zwei festgesetzt. Um die Festsetzung zur Bemessung der Wandhöhe eindeutig bestimmen zu können, wird als unterer Bezugspunkt eine absolute Höhe von 660,50 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht der gemittelten Geländehöhe im Anschluss an die bestehenden Bauteile.

## **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Westen und Norden für die geplanten Neubauteile erweitert (außerdem im Südosten so gezogen, dass das hier bestehende große Vordach nun mit umfasst wird).

## **2.3 Verkehrsflächen**

Der Markt Holzkirchen beabsichtigt, entlang der Hauptstraße in Föching einen Fuß- und Radweg mit einer durchgehenden Breite von 2,50 m zu errichten. Hierfür wird es notwendig, die bestehende Verkehrsfläche nach Süden um 1,00 m zu verbreitern. Der aus dem Änderungsgrundstück Fl.Nr. 91 am Nordrand des Änderungsbereichs abzutretende Streifen wird im Änderungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

## **2.4 Dächer, bauliche Gestaltung**

Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden orientieren sich an ortsüblichen Bauformen und sollen sicherstellen, dass das prägende Erscheinungsbild des Bestandes auch nach Umbau und Erweiterung gewahrt bleibt.

## **2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die für die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen werden die erforderlichen Stellplätze weitgehend unverändert nördlich, westlich und südöstlich des Hauses Hauptstraße 4 festgesetzt. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Erweiterung wird auf der Westseite eine Tiefgarage

festgesetzt, die über eine in den nördlichen Quergiebel integrierte Abfahrt erschlossen ist.

Die Darstellung der Garage / Nebenanlage im Südosten des Umgriffs entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Zusätzlich werden Stellplätze in diesem Bereich festgesetzt. Die vorgesehenen offenen Fahrradabstellplätze werden nachrichtlich dargestellt.

Das bisher festgesetzte bestehende Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks wird der Tiefgarage weichen und entfällt.

## **2.6 Grünordnung**

Die ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen zur Grünordnung werden in folgenden Punkten angepasst: Angesichts der Größe des Änderungsgrundstücks wird die ursprünglich für die benachbarten Neubauparzellen ausgelegte Pflanzdichte reduziert (1 Laubbaum je angefangene 350 Quadratmeter Grundstück statt 250 m<sup>2</sup>). Hierdurch kann die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen erreicht werden.

Um sicherzustellen, dass die bauliche Entwicklung im Änderungsbereich insbesondere zu der Anliegerstraße Am Bachgang nicht übermäßig in Erscheinung tritt, wird außerdem explizit festgesetzt, dass die als Randeingrünung festgesetzte (und gegenüber dem rechtskräftigen Plan vergrößerte) private Grünfläche gärtnerisch zu gestalten ist.

## **2.7 Immissionsschutz**

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Hauptstraße enthält der Änderungsbebauungsplan unverändert eine Festsetzung zur Ausführung der Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume.

## **2.8 Versorgungsleitungen**

Zu Schutz des Ortsbilds wird ebenfalls unverändert auch im Änderungsbebauungsplan festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

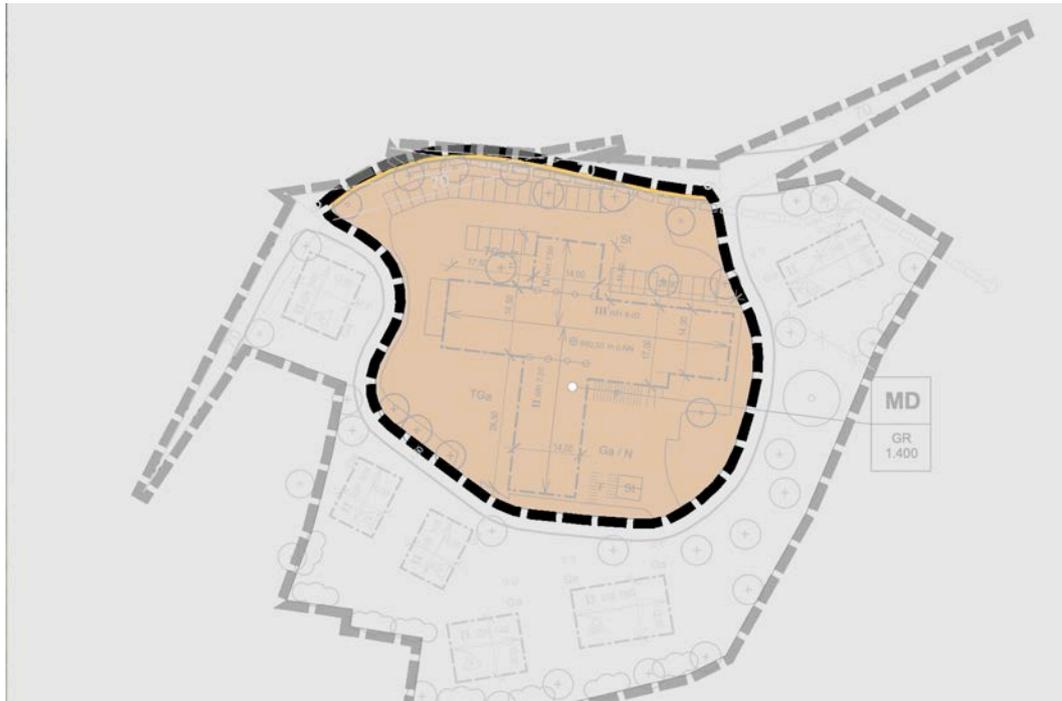
# **3. Beschleunigtes Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

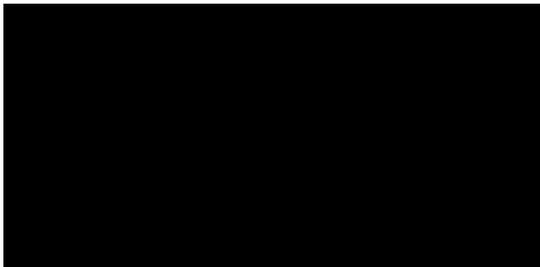
## 4. Flächenbilanz



<b>Bruttobauland</b>	<b>0,5080 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Nettobauland (MD)	0,4995 ha	98,3 %
Verkehrsfläche	0,0085 ha	1,7 %

Germering, 08. Juli 2021

Holzkirchen, .....



.....  
 Christoph Schmid  
 Erster Bürgermeister