

## **Begründung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Ortsteil Deining „Deining (Süd)“ der Gemeinde Egling, Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen**

**Bezeichnung:** Nr. 29, Ortsteil Deining „Deining (Süd)“  
**Planfertiger:** Moser Architektur, Landsberger Straße 7, 83024 Rosenheim  
**Plandatum:** Entwurf vom 02.04.2024

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 564/ 3 Teilfläche, 566 Teilfläche, 567 Teilfläche, 572 Teilfläche, 571 Teilfläche, 568 Teilfläche, 570 Teilfläche, 570/ 1 Teilfläche, 574 Teilfläche, 565/ 4, 565/ 2, 564, 573/ 1, 573, 567, 566, 565, 637/ 4 Teilfläche und 637,/ 12 Teilfläche, Gemarkung Deining.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes **Nr. 29, Ortsteil Deining „Deining (Süd)“** der Gemeinde Egling vom 26.März 2002 und **dessen 1. Änderung** vom 03.03.2011.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung ist als **Allgemeines Wohngebiet – WA** festgesetzt.

### **3. Planerisches Konzept.**

#### **3.1 Ausgangslage**

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Ortsteils Deining östlich der Alten Tölzer Straße.

Das Grundstücksfläche der Änderungsbaugrundstücke umfasst ca. 11.776,40 qm.

Die teils noch unbebauten und teils bebauten Änderungsgrundstücke sind gemäß B-Plan von 2002 mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt bzw. bebaut. Es sind bisher nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Baufenster auf max. 9 x 13 m begrenzt und die überbaubare Grundflächen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße bis zu 117 m<sup>2</sup> zulässig. Für das Baufeld Nr. 5 wurde aufgrund des Gebäudebestandes ein Baufenster mit 16 x 10 m und die überbaubare Grundfläche auf bis zu 160 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes vom 03.03.2011 setzt auf der Flurnummer 564 südlich-östlich der Staatsstraße ST 2072 ein Baufenster mit den Abmessungen 15 x 9 m und einer überbaubaren Grundfläche von bis zu 135 m<sup>2</sup> bei gleichzeitig auf 10 m reduzierter Anbauverbotszone zur ST 2072 fest (Baufeld 11).

Gemäß den Festsetzungen ist ein Kniestock von max. 40 cm und eine Wandhöhe von max. 6,30 m zulässig. Dachaufbauten werden generell ausgeschlossen.

Garagen werden durch Baufensterfestsetzungen auf max. 6 x 6 m an zwingend vorgegebenen Positionen festgesetzt.

### **3.2 Inhalt der Änderungsplanung**

Gemäß §1 Abs. 5 Baugesetzbuch soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, wobei gemäß §1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die künftige Verbesserung der Nutzbarkeit aller Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

Neben Einfamilienhäusern werden nun auch Doppelhäuser zugelassen. Die erforderliche Stellplatzanzahl ist nachzuweisen.

Auf der Flurnummer 564/ 3 südlich-östlich der Staatsstraße ST 2072 wird ein zusätzliches Baufenster für ein Doppelhaus mit den Abmessungen 16 x 10 m und einer überbaubaren Grundfläche von bis zu 160 m<sup>2</sup> als Baufeld 12 festgesetzt. Die reduzierte Anbauverbotszone zur nord-westlich gelegenen ST 2072 entsprechend der benachbarten Flurnummer 564 (Baufeld 11) wird fortgeführt.

Baufenster für Wohngebäude bleiben ansonsten in der Größe unverändert, wobei dem Hauptgebäude verbundene Balkone und Außentreppen die Baugrenzen bis zu maximal 1,5 m über die ganze Länge der dahinter liegenden Fassade im Rahmen einer Ausnahme überschreiten dürfen. Mit den Hauptgebäuden verbundene Terrassen und deren Überdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 3 m über die ganze Länge der dahinter liegenden Fassade im Rahmen einer Ausnahme überschreiten. Abstandsflächen sind einzuhalten. Baufenster für Garagen werden vollständig gestrichen.

Die Festsetzungen über die zwingend zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der begrenzten Kniestockhöhe entfallen. Die Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe von 6,30 m wird auf 6,50 m angepasst, sofern Abstandsflächen eingehalten werden können. Quergiebel werden zugelassen, Dachgauben sind weiterhin unzulässig.

Im Übrigen wird auf die Ortsgestaltungssatzung und auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Egling verwiesen.

### **3.3 Äußere Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert und bleibt unverändert.

### **3.4. Umweltprüfung**

Mit der Schließung der letzten Baulücke ist kein erheblicher Eingriff in die Belange des Naturschutzes verbunden, da es sich im Prinzip um eine Lückenschließung in bereits bebauter Umgebung handelt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

## **4. Grünordnung**

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die Änderungsplanung nicht nötig.

## **5. Bauliche Nutzung**

### **5.1 Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet – WA wird nicht verändert.

### **5.2. Maß der Nutzung**

GR

Das Maß der Grundflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird zum einen durch die festgesetzten Baufenster bestimmt. Das neue Baufenster auf Flurnummer 564/ 3 (Baufeld 12) wurde auf 16 x 10 m ausgelegt, um den Bau eines Doppelhauses zu ermöglichen, und gleichzeitig an den Grundstückszuschnitt und die reduzierte Breite der Anbauverbotszone angepasst. Die max. zulässige Grundfläche im Bauraum wird auf 160 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei die vorgenannten Überschreitungen zulässig sind.

GRZ

Das Maß für die Grundflächenzahl GRZ bleibt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin nicht festgelegt und wird durch die vorgenannte max. zulässige Überschreitung der Grundfläche begrenzt.

## **6. Immissionsschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist festzuhalten, dass der von der ST 2072 ausgehende Verkehrslärm zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) führt. Dies trifft auf die bereits realisierten Gebäude im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 29, dessen 1. Änderung, wie auch auf den weiteren vorhandenen Baumbestand entlang der Staatsstraße im Ortsbereich. Die im genehmigten Bebauungsplan enthaltenen Schallschutzmaßnahmen deshalb übernommen.

Egling, den \_\_\_\_\_

Hubert Oberhauser

1. Bürgermeister