GEMEINDE EDLING

ERGÄNZUNGSSATZUNG
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
BRANDSTÄTT-NORD

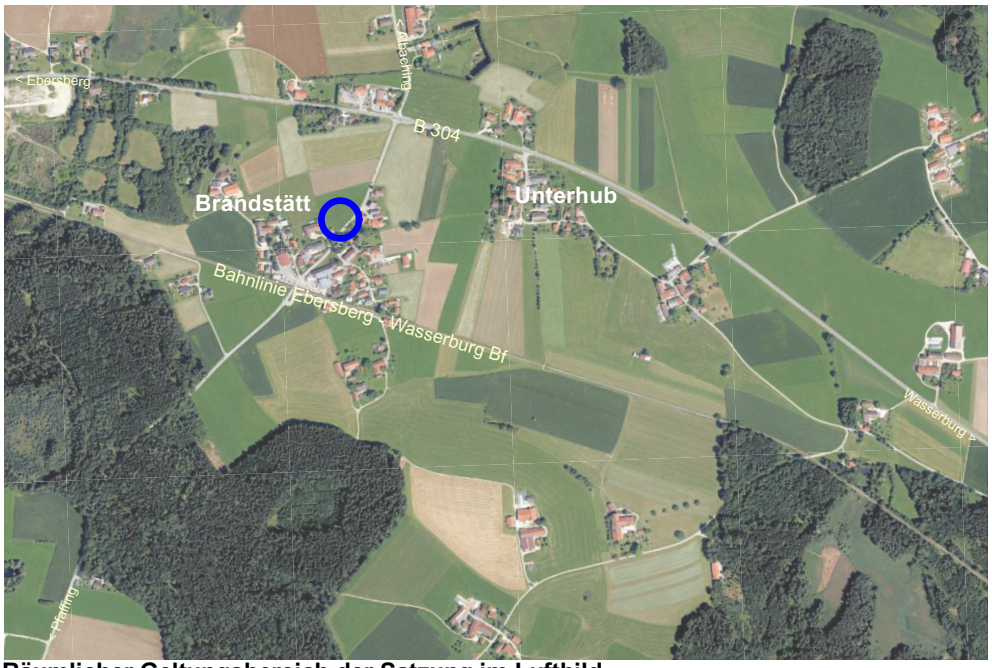
BEGRÜNDUNG

Edling, 10.01.2023

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

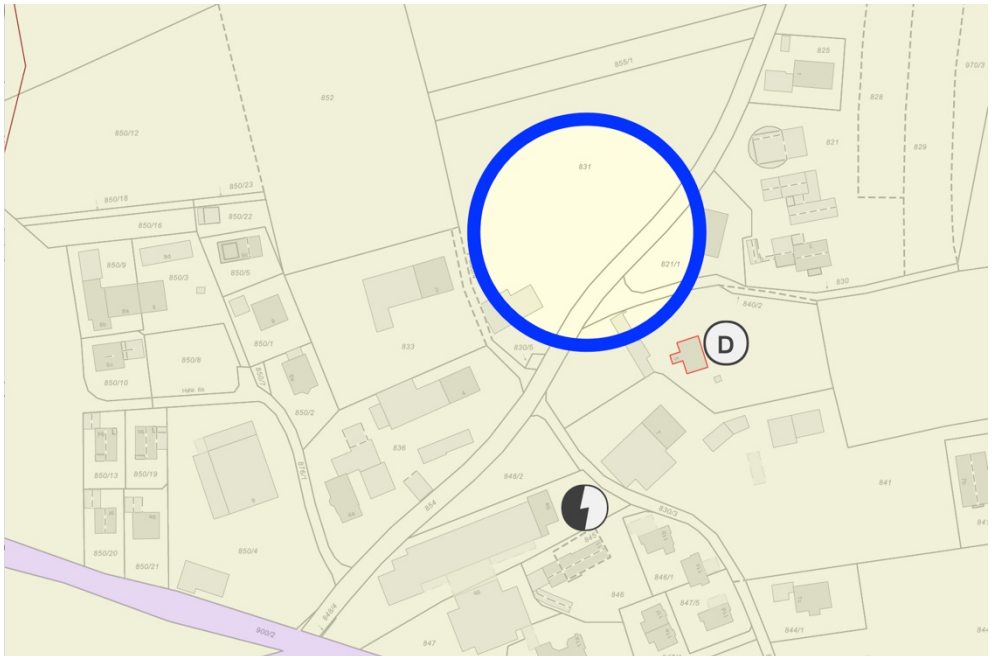
LaN Landschafts architektur Niederlöhner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
T 08071 7266860
www.la-niederloehner.de

1. Lage im Ort, Anlass der Aufstellung



Räumlicher Geltungsbereich der Satzung im Luftbild
(© DOP der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Der Ortsteil Brandstätt liegt nördlich der Bahnlinie Ebersberg-Wasserburg und südlich der Bundesstraße 304 im Nordwesten des Gemeindegebiets in einer Entfernung von ca. 3,5 km vom Edlinger Ortszentrum im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.



Lage des Satzungsumgriffs / rechtswirksamer Flächennutzungsplan
(© FNP Gemeinde Edling, o.M)

Lage des Satzungsumgriffs / Luftbild
(© DOP der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Die bauliche Prägung in Brandstätt entspricht einem Dorfgebiet mit einem Nebeneinander von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen Am nördlichen Ortsrand möchte die Eigentümerfamilie in Abrundung der vorhandenen Bebauung östlich der bestehenden Hofstelle auf einer Teilfläche eines heute als Grünland genutzten Grundstücks ein zusätzliches Wohnhaus für den eigenen Bedarf neu errichten. Der Bereich ist weitgehend eben und frei von Gehölzen. Durch das Grundstück verläuft eine gemeindliche Wasserleitung, die in ihrem Bestand zu sichern, bzw. ggf. in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen ist.

Entwurf Ergänzungssatzung Brandstätt-Nord
(© DFK der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

2. Regelungen der Ergänzungssatzung

Der Satzungsumgriff umfasst nordwestlich der bestehenden Bebauung und westlich der Gemeindeverbindungsstraße Albaching-Pfaffing eine Teilfäche von ca. 1.395 m^2 aus dem Grundstück Fl.Nr. 831, Gem. Steppach, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben südlich der neu festgelegten Linie soll sich somit künftig nach § 34 BauGB regeln. Damit sichergestellt werden kann, dass hier keine maßstabssprengende Bebauung entsteht, werden die zulässige Grundflächenzahl für das entstehende Bauland (ca. 1.215 m^2) auf 0,20 GRZ und die zulässige Wandhöhe auf 6,70 m über Oberkante Gelände beschränkt.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild gering zu halten, wird die Ausbildung einer Ortsrandseingrünung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Der nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.nr. 831, Gemarkung Brandstätt, Gemeinde Edling, durch Anlage einer extensiven Streuobstwiese erbracht.

Der Umweltbericht zur Ergänzungssatzung Brandstätt-Nord findet sich im Anhang zu dieser Begründung. Die Grünordnungsplanung wurde von Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Wasserburg, erarbeitet.

Edling, 10. Januar 2023	Germering, 10. Januar 2023
……	……
Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister	Till Fischer AKFU Architekten und Stadtplaner