



# **GEMEINDE EDLING**

## **BEBAUUNGSPLAN “EDLING-WEST IV“**

### **1. ÄNDERUNG**

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN  
GEMÄSS § 13a BauGB**

### **BEGRÜNDUNG**

Edling, 12.11.2020

**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbaniaak**

Architekten und Stadtplaner

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

# 1. Anlass der Änderung



Lage im Luftbild (© Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand von Edling, südlich der Schellwieser Straße. In diesem Bereich wird die Bebaubarkeit durch den im Jahr 1983 aufgestellten Bebauungsplan "Edling-West IV" geregelt. Während bei den östlich angrenzenden Grundstücken eine vergleichbare Tiefe auf zwei Grundstücke aufgeteilt wurde, geht das etwas schmalere Grundstück Fl.Nr. 712 durch und ist sowohl von der Schellwieser Straße im Norden, als auch von der Spitzsteinstraße im Süden erschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Norden des Änderungsbereiches wie auch im Norden und Westen des westlich benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 707 eine Gemeinschaftsgrünfläche mit Baumpflanzungen vor. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 712 wurde im Süden festgesetzt, das bestehende Wohnhaus entsprechend platziert. Die Gemeinschaftsgrünfläche ist jedoch so nie realisiert worden. Der Ortsrand wurde stattdessen auf der privaten Grundstücksfläche eingegrünt.

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 712 haben nun den Wunsch geäußert, im Norden des Grundstücks ein weiteres kleines Wohnhaus zu errichten.

Die Gemeinde hat den Bauwunsch geprüft und steht der beabsichtigten "Lückenschließung" an der Schellwieser Straße grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber. Der neue Baukörper hat sich in Dachneigung, Wandhöhe und Gestaltung der Nachbarbebauung anzupassen. Er nimmt die Bauflucht der angrenzenden Häuser auf und orientiert sich in der Ausrichtung am westlichen Nachbarn.

Um die Planung realisieren zu können, muss der Bebauungsplan "Edling-West IV" zum ersten Mal geändert werden.



**Städtebaulicher Entwurf** (AKFU Architekten /  
© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

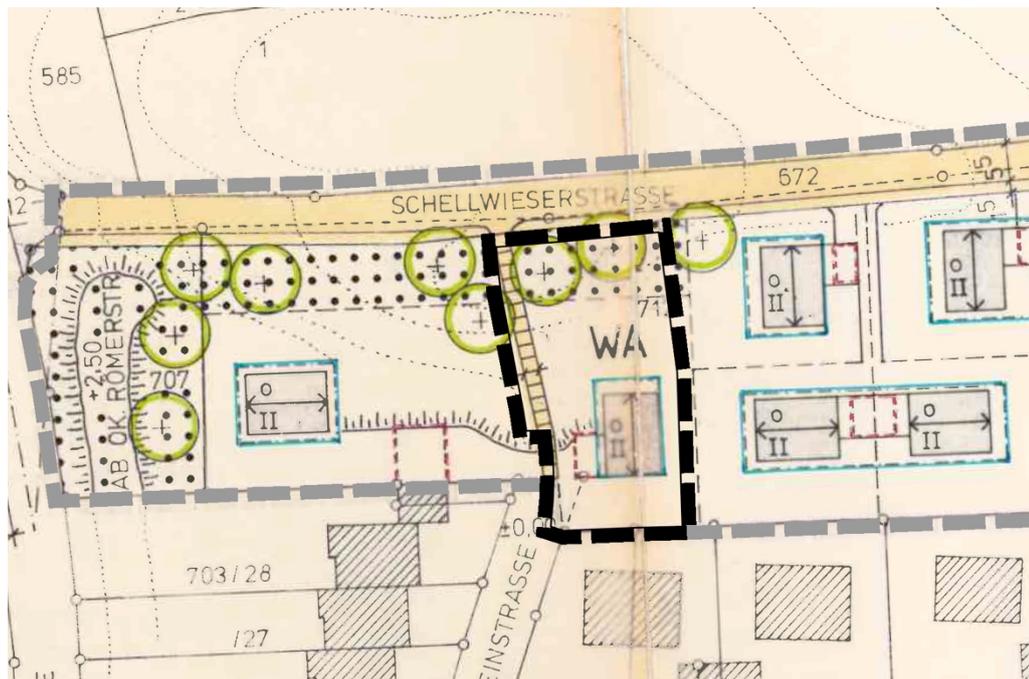
Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans folgt dem Gebot einer Vorrangigkeit der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB; sie dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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.

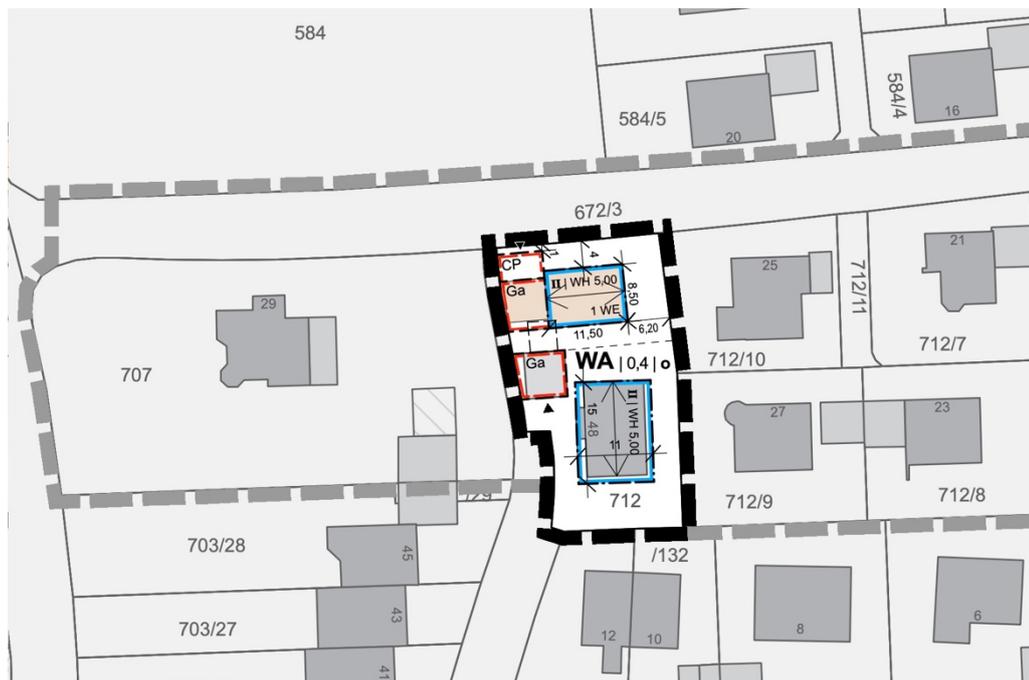
Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Edling ist der Änderungsbereich derzeit als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Änderungsbebauungsplan entspricht dieser Darstellung.

## 2. Vorgenommene Änderungen



Rechtskräftiger Bebauungsplan "Edling-West IV" / Änderungsbereich (o.M.)



Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Edling-West IV" (o.M.)

Im Süden des Änderungsbereiches werden die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Fläche für Garagen entsprechend der bestehenden Bebauung angepasst. Für den nördlichen Bereich werden ein zusätzlicher Bauraum mit Firstrichtung parallel zur Schellwieser Straße sowie Flächen für Garagen und für Carports neu aufgenommen. Letztere sollen ermöglichen, dass entweder eine Garage mit dem notwendigen Stauraum oder aber ein offener Carport (mit 1m Abstand zur Hinterkante des Straßengrundstücks) errichtet werden kann. Bei einer Kombination richtet sich die zulässige Länge des Grenzbaus nach der Bayerischen Bauordnung.

Die Wandhöhe (im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt) wird auf max. 5,00 m begrenzt, um sicherzustellen, dass sich die Gebäude mit Kniestock und dem zweiten Vollgeschoss im Dach in den Maßstab der Nachbarbebauung einfügen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Dachneigung und Gestaltung unverändert auch im Änderungsbereich gültig.

Die im Änderungsbebauungsplan realisierbare Grundfläche liegt auch bei den vorgeschlagenen Teilgrundstücken deutlich unter dem durch den Bebauungsplan zugelassenen Maß.



	A	GR best.	GR neu	best. Flächen § 19 (4) BauNVO	neue Flächen § 19 (4) BauNVO	GRZ heute	GRZ 2 heute	GRZ neu	GRZZ neu
Grundstück Fl.Nr. 712	934	128	98	98	92	0,14	0,24	0,24	0,42
nördl. Teilgrundstück	380		98		73			0,26	0,45
südl. Teilgrundstück	554	128			92			0,23	0,40

#### GRZ-Berechnung zum Entwurf (o.M.)

Germering, 12. November 2020

Edling, 12. November 2020

Till Fischer, AKFU-Architekten

Matthias Schnetzer,  
Erster Bürgermeister