Gemeinde	Markt Markt Schwaben Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Südliche Finsinger Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-43 Bearb.: Ma/Man
Plandatum	11.10.2011

Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen und Bestandssituation

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als MI-Mischgebiet ausgewiesen, wurde aber bisher ausschließlich gewerblich als BAYWA - Baustofflager genutzt. Im Süden grenzt die Halle einer Baustoffhandlung an. Im Norden und Osten ist Wohnbebauung, vorwiegend Doppelhausbebauung vorhanden. Das ca. 3.700 qm große Grundstück wird von Westen her über die Finsinger Straße wie bisher erschlossen.

Da es sich um eine Umnutzung bisher ausschließlich gewerblicher Bauflächen handelt, geht der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bereich der Innenentwicklung ins Verfahren.

2. Städtebauliche Ziele und bauliche Nutzung

Es gilt den Bereich neu zu ordnen und aufzuteilen (MI 1 / MI 2) und damit der Gemengelage zwischen Wohnbebauung im Norden und Osten, und der gewerblichen Nutzung im Süden Rechnung zu tragen. Diese Zweiteilung beinhaltet, dass in der nördliche Teilhälfte nur Wohnen, in der südlichen Teilhälfte kein Wohnen zulässig ist.

Parallel dazu wurde ein Immissionsgutachten durch das Büro Möhler & Partner erstellt, das Teil der Planung ist und die Rahmenbedingungen für diese Nutzungsbereiche untereinander, wie auch nach außen hin, über sog. „Emissionskontingente" festgelegt.

Im nördlichen Bereich ist an die Errichtung einer Reihenhauszeile in Ost-West-Richtung mit Garagen und Stellplätzen auf der Nordseite gedacht, im südlichen Bereich an einen Betrieb, der im Rahmen des großzügig gesetzten Bauraums und der festgelegten Emissionskontingente in die Situation passt. Die Erschließung erfolgt jeweils im Norden und Süden über eine Zu- und Ausfahrt auf die Staatsstraße. Das bedeutet, dass auch die Anlieferung und Parkierung für Betriebspersonal und Kunden auf dem Grundstück mit allen notwendigen Wendevorgängen stattfinden muß. Weiterhin sind die notwendigen Sichtbereiche einzuhalten.

Die bauliche Entwicklung wird innerhalb der Bauräume begrenzt durch die höchstzulässigen Grundflächen in qm, die durch Wandhöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen die Kubaturen bestimmen. Im MI 1 (Wohnen) ist auch die Errichtung von Terrassengeschossen (kein Vollgeschoss) zulässig. Durch die Obergrenze GRZ 0,5 wird die gesamtüberbaubare Fläche des Grundstücks inkl. aller Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

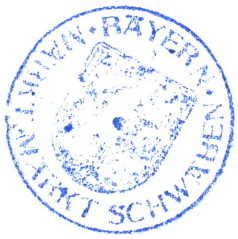
3. Immissionsschutz

Das beiliegende Immissionsgutachten ist Teil der Begründung, die wesentlichen Inhalte wurden in die Feststellungen eingearbeitet.

4 Grünordnung

Neben einer straßenbegleitenden Bepflanzung mit Bäumen wurden einige allgemeine Anforderungen zur Bepflanzung und Ausgestaltung der Grundstücke getroffen (z.B. Wasserdurchlässigkeit).

Da es sich um einen Bereich der Innenentwicklung nach § 13a handelt, kann auf die Regelung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.



Markt Markt Schwaben, den 15. Nov. 2012

.....

(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)