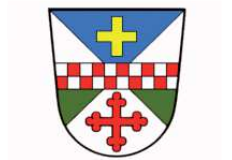


GEMEINDE SCHÖNGEISING
Verwaltungsgemeinschaft Grafrath



Planbezeichnung:

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201
für das Gebiet „Oberfeld“

umfassend die Fl.Nrn. 859/52 und 859/60 sowie
Teilflächen der Fl.Nrn. 858/1 und 859/58,
Gemarkung Schöngeising

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:

21.07.2026

ENTWURF

Inhalt:

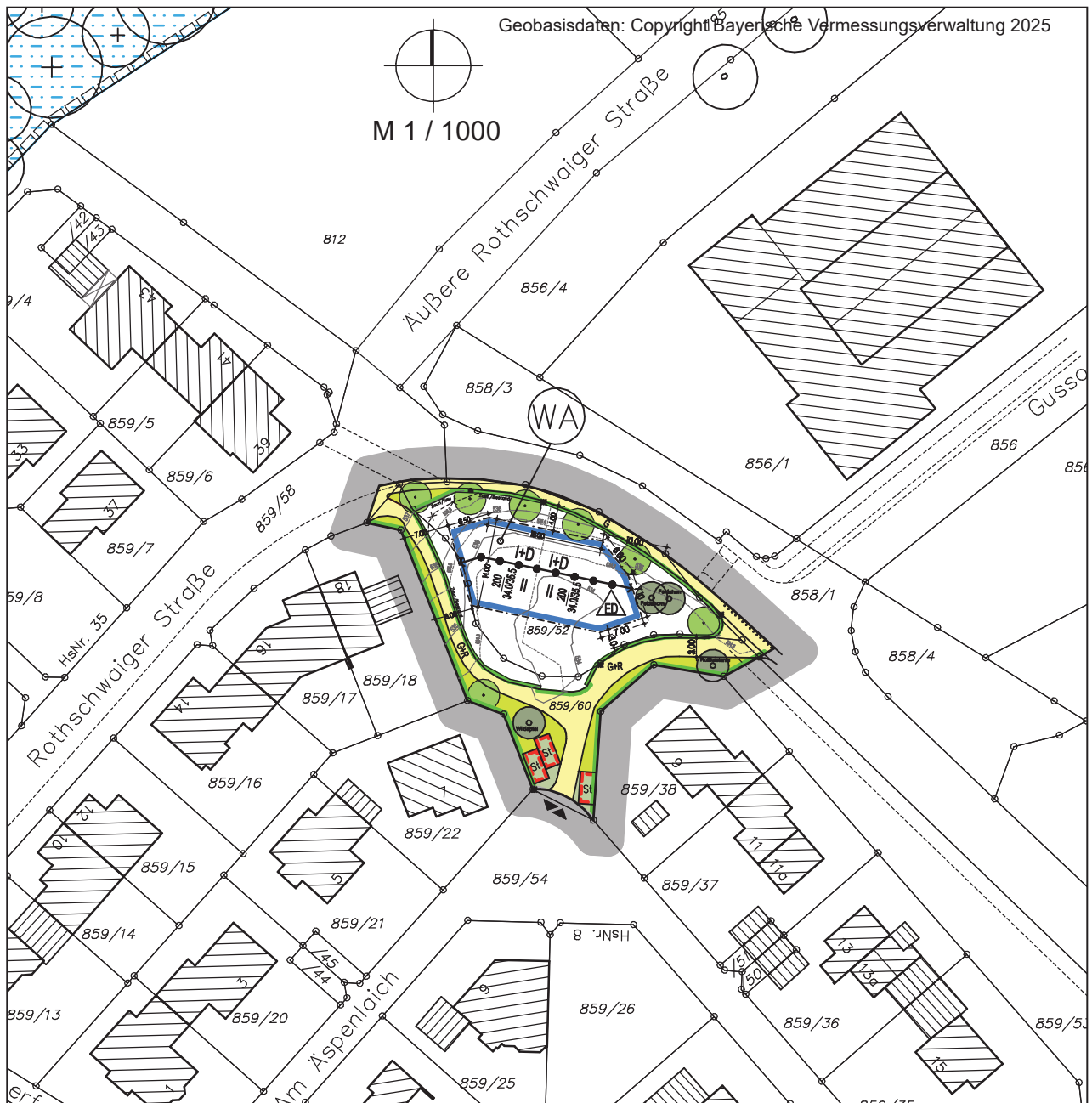
- A Festsetzungen durch Plan (M 1:1000)
- B Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D Übersicht (M 1:5000)
- E Verfahrensvermerke
- F Begründung

Die Gemeinde

Schöngeising

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - nachfolgende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201 „Oberfeld“ als

Satzung :



GEMEINDE SCHÖNGEISING



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201
für das Gebiet „Oberfeld“

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN

Fassung vom: 21.07.2026

Ausgefertigt:
Schöngeising, den

Thomas Totzauer (Erster Bürgermeister)

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 201 „Oberfeld“ i.d. Fassung vom 11.12.1990 (rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 01.04.1992).

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 16 m² je Baugrundstück zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) 200 höchstzulässige Geschossfläche in m²; z.B. 200 m²
Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt
- b) I+D Zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss zu errichten ist
II Zwei Vollgeschosse zulässig, mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 6,50 m (WH)
- c) WH 6,50 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der Grundkote bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut; z.B. 6,50 m
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRFB EG) darf max. 0,30 m über der Grundkote liegen.
- d) 34.0 Grundkote in Metern gemessen oberhalb 500 m über Normal Null, (niedrigster Geländeanschluss Gebäude z.B. 534.00 m ü. NN)
- e)  Abgrenzung von Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche, für die unterschiedliche Grundkoten / zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt sind

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

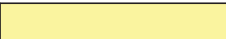
- a)  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- b)  Baugrenze
- c) Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wird mit 300 m² festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 43° zulässig.
Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen.
Doppelhaushälften sind in profilgleichem Anbau und mit einheitlichen Dachneigungen und Dacheindeckungen zu errichten.

- b) Als Dacheindeckung sind Dachziegel und -pfannen in naturroten, erdfarbenen und anthraziten Farbtönen zulässig.
- c) Dachüberstände vor Wänden und Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- d) Die Außenbreite von Gauben wird auf 1,50 m, von Zwerchgiebeln (bündig mit Traufwand) und freistehenden Quergiebeln (vor die Traufwand hervorspringend) auf 4,50 m begrenzt. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- e) Fassaden sind in Material und Farbe im weißen und hell-erdfarbenen Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sowie Kunststoff-Fassaden sind unzulässig.
- f) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) dürfen nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- g) Einfriedungen sind sockellos, mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere, als senkrechte Staketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszubilden. Zwischen Baugrundstücken sind auch sockellose hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Breite von 4,0 m, angebaut an die Hauswand, zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg, Geh- und Radweg)
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  Fläche für Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag
- d)  Straßenbegleitgrün

7. Stellplätze und Garagen, private Verkehrsflächen

- a) Stellplätze und Carports (offene Garagen) sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Hinsichtlich Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöngeising in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.
- c) Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden.

8. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind so viele Gehölze zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum kommt. Baumbestand im Bereich der Baugrundstücke kann angerechnet werden.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
Die Anpflanzung von geschnittenen und ungeschnittenen Lebensbaum- (Thuja), Scheinzypressen- sowie Fichtenhecken ist unzulässig.

b) Pflanzgröße der zulässigen Laubbäume:

Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 16 - 18 cm

Pflanzgröße der zulässigen Büsche: 2 x verpflanzt. Mindesthöhe 60/100 cm

c)  zu erhaltender Baum

9. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

10. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

11. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 6,00 m

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

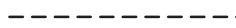
859/60

Flurstücksnummer, z.B. 859/60



bestehende Grundstücksgrenze

Die Abstandsflächentiefensatzung über abweichende Maße der Abstandstiefe i.d.F. vom 26.01.2021 der Gemeinde Schöngeising ist zu beachten.

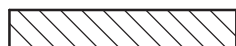


vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Höhenlinien, z.B. 535 m ü.NN

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

3. Verkehr

G+R

Geh- und Radweg (Bestand)



Gehweg-Geländer entlang des Bordsteins (Verhinderung der fussläufigen Straßenüberquerung, ca. 10 m)

4. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume



Baumbestand / Wald



Grenze Landschaftsschutzgebiet

5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Schöngeising angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Verschmutztes Niederschlagswasser bedarf einer ausreichenden Vorreinigung. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser (Sickerschächte) ist nur möglich, wenn keine andere Versickerung möglich ist.
- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Wasserwirtschaft

- a)  Trinkwasserschutzgebiet der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (W III - weitere Schutzzone)
- b) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

7. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

8. Denkmalschutz

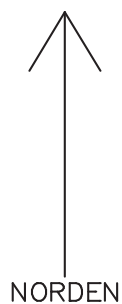
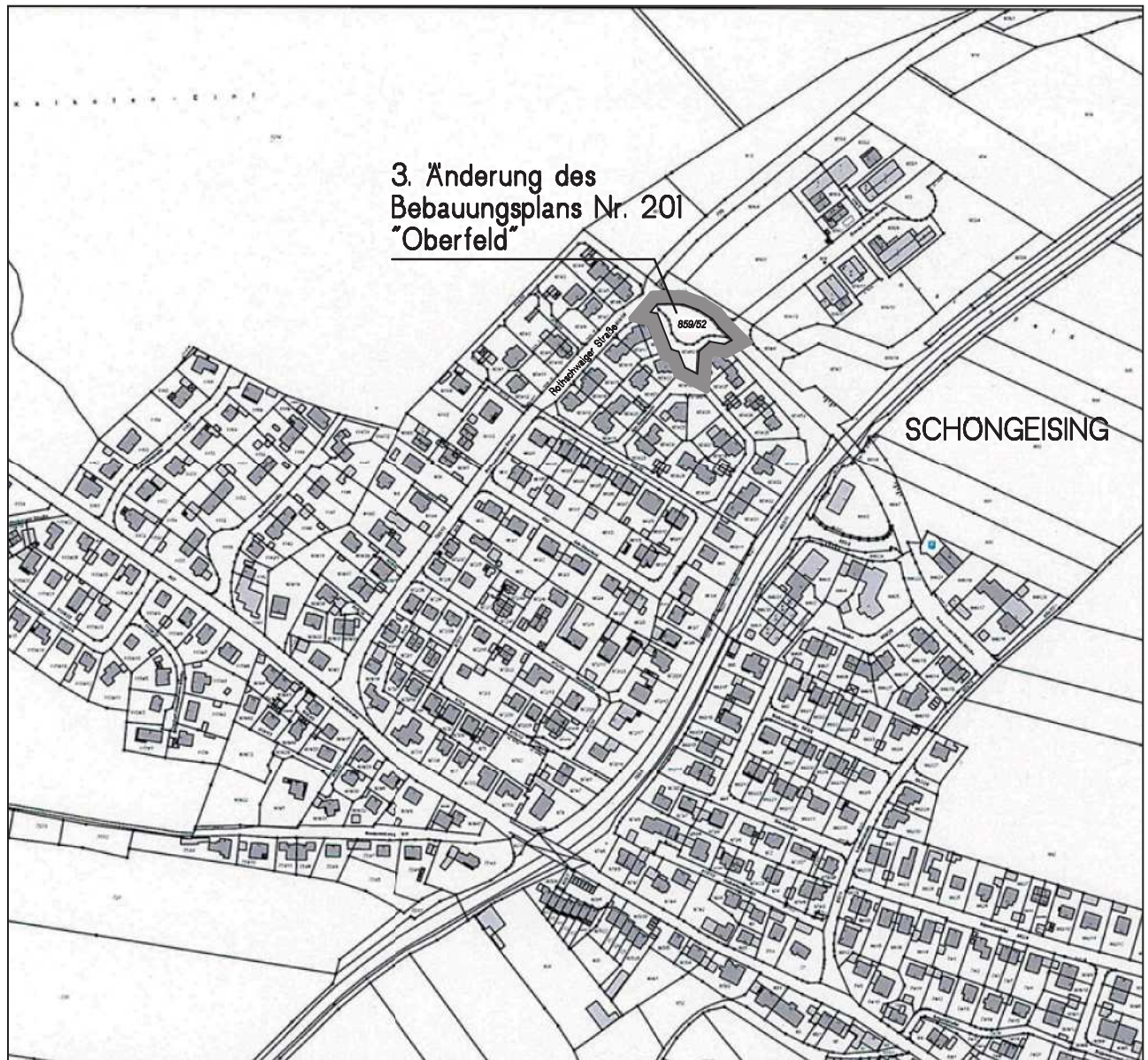
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Schöngeising, den

Utting, den

.....
Thomas Totzauer,
Erster Bürgermeister

.....
Silke Drexler, Büro stadtundland,
Planfertigerin



GEMEINDE SCHÖNGEISING

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201
für das Gebiet „Oberfeld“

D. ÜBERSICHT M = 1 : 5 000

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Schöngeising hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2026 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201 „Oberfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom mit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom informieren. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
3. Die Gemeinde Schöngeising hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Schöngeising, den

.....
Thomas Totzauer
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt am

.....
Thomas Totzauer
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201 „Oberfeld“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Der Änderungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Grafrath, Hauptstraße 64, 82284 Grafrath zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB kann die in Kraft getretene 3. Änderung auf der Internetseite der Gemeinde Schöngeising eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Schöngeising, den

.....
Thomas Totzauer
Erster Bürgermeister

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
GEMEINDE SCHÖNGEISING / Verwaltungsgemeinschaft Grafrath



F. BEGRÜNDUNG zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 für das Gebiet „Oberfeld“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 201 der Gemeinde Schöngeising für das Gebiet „Oberfeld“ wurde im Jahr 1990 vom Gemeinderat beschlossen. Er wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des im Nordwesten gelegenen Ortsteils ausgearbeitet. Mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 01.04.1992 erlangte er Rechtskraft.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ wurde aufgrund eines Bauantrages auf Baugrundstück 4 die festgesetzte Garagenfläche direkt an den Hauptbaukörper geschoben und somit gewährleistet, dass das Garagengebäude max. 9 m lang werden kann, aber eine Überbauung zwischen Wohnhaus und Garagen möglich ist.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde auf Fl.Nr. 859/2 sowie 859/40 Baurecht geschaffen, um zwei Wohngebäude mit Garagen (Doppelhaus), spiegelbildlich zum östlichen Baubestand zu errichten.

Die Gemeinde Schöngesing verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (i.d.F. vom 11.11.1987), der mit Bescheid Nr. 420 - 4621 FFB 22-1 (03.03.1986 bzw. 29.06.1988) von der Regierung von Oberbayern genehmigt wurde. Inzwischen wurde er aufgrund von verschiedenen baulichen Entwicklungen 5-fach geändert.

Der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Spielplatz“ dargestellte Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ wird im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes in „Allgemeines Wohngebiet“ umgewidmet.

Der gesamte Siedlungskörper von Schöngeising liegt im „Regionalen Grünzug 2“ der Region München („Schöngeisinger Forst/Maisacher Moos/tertiäres Hügelland bei Dachau“). Die typischen Funktionen eines regionalen Grünzugs (Verbesserung des Bioklimas, Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) stehen der Planung nicht entgegen. Die vorliegende Maßnahme der Innenentwicklung ist als sehr gering anzusehen, im Verhältnis zur bebauten Siedlungseinheit.

2. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (Innenbereich).

3. Anlass und Inhalt der 3. Änderung

Derzeit sind in Schöngeising keine unbebauten Wohnbauflächen verfügbar. Die Gemeinde sieht es als städtebaulich erforderlich an, durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201 neue Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu schaffen.

Die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 201 „Oberfeld“.

4. Planungsgebiet

Das von Nordwest nach Südost um rd. 3 m abfallende Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Schöngeising. Es umfasst rd. 1.540 m² (Fl.Nrn. 859/52 und 859/60 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 858/1 und 859/58, Gemarkung Schöngeising) und ist im Kurvenbereich der Rothschaiger Straße mit Sträuchern und einzelnen kleinen Bäumen eingegrünt. Das Gebiet stellt sich als öffentliche Grünfläche dar mit dem gemeindlichen „Spielplatz am Äspenlaich“. Nordwestlich, südlich und südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Wohngebäude und Garagen. Nordöstlich wird der Änderungsbereich durch die Rothschaigerstraße umfahren, auf deren Nordseite sich wiederum das „Gemeinschaftshaus für Kultur und Sport“ mit Parkplätzen befindet. Im westlichen Anschluss daran liegt das Gewerbegebiet Schöngeising. Der gemeindliche Spielplatz wurde südwestlich neben dem Gemeinschaftshaus neu errichtet und soll mittels Querungshilfe östlich des gegenständlichen Änderungsbereichs an das bestehende Wohngebiet angebunden werden.

In rd. 80 m nördlicher Entfernung des Planungsgebietes erstrecken sich weitläufige Waldflächen eines Landschaftsschutzgebietes sowie des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Fürstentfeldbruck (W III - weitere Schutzzone).

5. Planungsziele

Schöngeising ist aufgrund etlicher Schutzausweisungen, wie z.B. das nördlich angrenzende Landschaftsschutz- sowie Trinkwasserschutzgebiet, den Regionalen Grünzug sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet in seiner Siedlungsentwicklung eingeschränkt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201 „Oberfeld“ sollen Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Schöngeising geschaffen werden. Durch die Verlegung des gemeindlichen Spielplatzes auf die Nordseite der Rothschaiger Straße ist dessen Erhalt auch künftig gesichert. Zusätzlich zur „Zone 30“ soll eine Fußgänger-Querung errichtet werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld“ i.d.F. vom 11.12.19190 ist im Planungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Zur Schaffung von Wohnraum wird im Rahmen der 3. Änderung ein großzügiger Bauraum festgesetzt. Dies soll, angepasst an das geneigte vorhandene Gelände, einen Spielraum zur Situierung von Wohngebäuden ermöglichen. Aufgrund der Lage in der Innenkurve der Rothschaiger Straße soll die Erschließung der geplanten Wohngebäude von Süden über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Äspenlaich“ erfolgen. Um auch nach Umsetzung der Planung eine fußläufige Verbindung zum Gemeinschaftshaus zu sichern, wird der bestehende Geh- und Radweg zwischen „Am Äspenlaich“ und „Rothschaiger Straße“ mittels Plan und Planzeichen festgesetzt. Entlang der Rothschaiger Straße wird zudem der bereits existierende Gehweg in den Änderungsplan übernommen.

In Anlehnung an die Festsetzungen zum Maß der Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans können Baukörper errichtet werden, die sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen. Als „Abrundung“ des Baubestands im Kurvenbereich sollen Bauvolumen ermöglicht werden, die den umliegenden Volumina entsprechen. Zur Gewährleistung einer harmonischen Höhenentwicklung werden zwei Grundkoten im Bauraum festgesetzt, die angepasst an den Geländeverlauf sowie die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die Höhenlagen der geplanten Baukörper festlegen.

6. Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird, wie im umliegenden Planungsbereich, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Um eine Nachverdichtung in diesem Ortsrandbereich von Schöngeising zu ermöglichen, wird ein Bauraum für Hauptgebäude festgesetzt, in Weiterführung der östlichen und westlichen Bauräume. Als zulässige Geschossflächen werden, analog zum umliegenden Baubestand 200 m², bei einer

vorgeschlagenen Grundstücksteilung bzw. 400 m² bei Errichtung eines Einzelhauses, festgesetzt. Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum könnten im Änderungsbereich somit auch mehrere Geschosswohnungen errichtet werden. Im südlichen Zufahrtsbereich werden 3 öffentliche Stellplätze festgesetzt, die entweder als Besucherstellplätze genutzt werden können oder mittels privatrechtlicher Vereinbarung zum Stellplatznachweis herangezogen werden könnten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich wiederum am umliegenden Baubestand (I+D bzw. II, zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das OG als DG auszubilden ist bzw. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig). Zur harmonischen Einfügung in die umliegende Bebauung ist eine max. Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt (gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO), die ab der festgesetzten Grundkote (OKRFB EG) gilt.

7. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist über die Ortsstraße „Am Äspenlaich“ gesichert, welche über „Am Oberfeld“ zur Rothschaiger Straße führt. Die Rothschaiger Straße wiederum ist im Norden an die Bundesstraße B 471 angebunden, welche Schöngeising mit Fürstenfeldbruck sowie Grafrath und im weiteren Verlauf mit Inning a. Ammersee verbindet.

Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig. Werden sie im Erdgeschoss der Hauptgebäude hergestellt, bleiben sie bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt. Carports und offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig und dürfen auch außerhalb des Bauraums errichtet werden. Um größere Nebenanlagen im Süden der Hauptanlagen zu vermeiden werden offene Stellplätze empfohlen.

Um zu verhindern, dass Fußgänger bzw. Radfahrer im Kreuzungsbereich der Rothschaiger- / Gusso-Reuss-Straße die Fahrbahn überqueren, soll entlang des Bordsteins in diesem Bereich ein Geländer auf einer Länge von ca. 10 m errichtet werden. Im nördlichen Anschluss daran soll eine Querungshilfe mit baulicher Verengung der Fahrbahn die Geschwindigkeit der motorisierten Verkehrsteilnehmer reduzieren und die Überquerung für Fußgänger so sicherer gestalten.

8. Grünordnung

Das Grünkonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in diesem Ortsbereich wird beibehalten bzw. übernommen. Es sollen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie Sträucher gepflanzt werden. Bestandsbäume im Bereich der Baugrundstücke können angerechnet werden. Vier vitale Laubbäume werden als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Zur Verbesserung der Versickerung von Niederschlagswasser sind alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die maßvolle Erhöhung des Baurechts durch die 3. Änderung des Bebauungsplans (400 m² an zusätzlichen Geschossflächen für Hauptanlagen) wird als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet und erfordert somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keinen Ausgleich.

9. Denkmalschutz

Im engeren Umfeld des Planungsgebiets ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Im weiteren Umfeld ist mit Resten einer römischen Straßentrasse, zu rechnen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Schöngeising, den

.....
Thomas Totzauer; Erster Bürgermeister