



Bebauungsplan Warngau Nr. 13 „Am Einfang“ - Aufhebungssatzung

Die Gemeinde Warngau erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ rechtskräftig seit dem 08.09.1993 und seinen bisher erfolgten 4 Änderungen, folgende

Satzung

Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1:1000 gefertigt

Fassung	März 1993	13.02.1996	09.04.1996	14.04.1999
----------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

INHALTSVERZEICHNIS

- A Begründung**
- B Festsetzungen durch Planzeichen i. d. Fassung vom 12.07.2022 (Anlage)**
- C Hinweise**
- D Festsetzungen durch Text**
- E Verfahrenshinweise**

A BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen
 - 1.1 Anlass der Planung
2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 2.1 Aufhebung des Bebauungsplanes
 - 2.2 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
3. Rechtsgrundlagen
4. Beteiligte Planer

1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der aktuelle Bebauungsplan wurde 1992 aus einem Architektenwettbewerb entwickelt. Der Ursprungsplan ist seit dem 08.09.1993 rechtskräftig. Er wurde in der Zwischenzeit vier Mal geändert, zuletzt im Juni 2006.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut,- der Zweck des Bebauungsplanes wurde erfüllt. Die geplante Bebauung wurde vollständig umgesetzt, alle Grundstücke sind zwischenzeitlich bebaut.

Aktuell liegen der Gemeinde Anfragen auf Änderung des Bebauungsplanes u.a. zur Schaffung einer 2. Wohneinheit vor. Aktuell ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Bei den Überlegungen zur Änderung des Bebauungsplanes wurde klar, dass eine umfangreiche Bestandsaufnahme für das angestrebte Änderungsverfahren erforderlich wird. Bei dieser Bestandsaufnahme festgestellte, nicht festsetzungskonforme bauliche Anlagen können durch das Änderungsverfahren nicht legalisiert werden, soweit es sich um genehmigungspflichtige bauliche Anlagen handelt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit eröffnet.

Der Gebietscharakter des Plangebietes bleibt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet, d.h. es dient vorwiegend dem Wohnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich künftig nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Weiterreichende Regelungen treffen folgende gemeindliche Satzungen:

- Stellplatz- und Garagensatzung
- Gestaltungssatzung

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die Aufhebung des BBPL Nr. 13 „Am Einfang“.

Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans 13 „Am Einfang“ betrifft den räumlichen Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Einfang“, rechtskräftig seit dem 08.09.1993 und seine 4 Änderungen werden ersatzlos aufgehoben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich künftig nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es sind kein Regelverfahren und keine Umweltprüfung mehr durchzuführen. Von der Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB über die voraussichtlich erheblichen Umwelt-auswirkungen sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

2.2 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Durch die geplante Änderung entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt.

Gemäß § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung bis 20 000 m² Grundfläche durch Fiktion der Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 von der Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 suspendiert.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

4. Beteiligte Planer

Architekt

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T 49(0)89_3195432 / F 49(0)89_2000080
info@werkbureau.de | www.werkbureau.de

Ausfertigung:

Warngau, den 20.10.2022


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



