

**1. ÄNDERUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 149 –ÖSTLICH HOCHRIESSTRASSE-(NR. 149.1)**

Präambel

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 10 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen

**ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN (NR. 149.1)
als
Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 149 –östlich der Hochriesstraße- wird in Buchstabe C § 2 Abs. 3 wie folgt geändert:

Die Tiefe der Abstandsfläche vor den östlichen Außenwänden an beiden Gebäuden beträgt die Hälfte der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO relevanten Wandhöhe. Diese sich so ergebende Abstandsfläche wird beim nördlichen Gebäude um die halbe Wegbreite des entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden öffentlichen Weges verringert.

Für die übrigen Abstandsflächen wird klargestellt, dass Art. 6 Abs.4 und Abs. 5 BayBO keine Anwendung finden.

Die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 149 bleiben weiter in Kraft.

Ebersberg, den 29. Nov. 2001

W. Brillmayer
W. Brillmayer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 20.08.01 bis 19.09.01 durchgeführt.
2. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 23.10.2001 den Änderungsbebauungsplan samt Begründung als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 29. Nov. 2001

W. Brillmayer
W. Brillmayer
1. Bürgermeister



3. Der Satzungsbeschluss wurde am 03. Dez. 2001 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 BauGB).

Ebersberg, den 04. Dez. 2001

W. Brillmayer
W. Brillmayer
1. Bürgermeister



**Begründung
für den
Änderungsbebauungsplan Nr. 149.1 – Hochriesstraße Ost-**

Ziel der Änderung ist die Möglichkeit der Einrechnung der vollen Breite der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 149 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 149 sieht entlang der Ostseite des Baugrundstückes sowie zwischen den geplanten Gebäuden einen öffentlichen Weg vor, der zwischenzeitlich vermessen ist und die FINr. 807/15 Gmkg. Ebersberg erhalten hat.

Grundlage der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die volle Überdeckung des Weges mit Abstandsflächen der geplanten Gebäude bis zur Westgrenze des Nachbargrundstückes FINr. 810/7 Gmkg. Ebersberg. Dies ist aus den Plänen ersichtlich, die Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind. Der Bebauungsplan enthält jedoch in C. § 2 Abs. 3 die Festsetzung wonach die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayBO einzuhalten sind. Diese Festsetzung ist bereits in sich widersprüchlich, da Art. 7 Abs. 1 BayBO die Grundlage für die Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bildet.

Durch diese Festsetzung C.§ 2 Abs. 3, wonach die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind, dürfen die Abstandsflächen nunmehr nur bis zur Mitte des öffentlichen Weges und nicht, wie es der eigentliche Wille der Stadt war, bis zur Westgrenze des Nachbargrundstückes FINr. 810/7 Gmkg. Ebersberg reichen. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ist daher wie folgt angebracht.

Die Abstandsfläche wird um die halbe Breite des öffentlichen Weges entlang der Ostgrenze des Baugebietes verkürzt.

Für die übrigen Abstandsflächen wird klargestellt, dass Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO keine Anwendung finden.

Diese Festsetzung hat für die Nachbargrundstücke FINr. 810/7 und 810 keinerlei Nachteile, da die Abstandsflächen zu deren westliche Grundstücksgrenze nicht verkürzt wird. Es wird lediglich ermöglicht, die öffentlichen Wege innerhalb der Abstandsflächen der geplanten Gebäude zu erstellen.

Vielmehr entlastet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 149 das Grundstück FINr. 810/7, da der im Bebauungsplan Nr. 60 auf dem Grundstück FINr. 810/7 vorgesehene Verbindungsweg mit einer Breite von 2,50 m zumindest nicht mehr in der vollen Breite erforderlich wird.

Zu berücksichtigen ist auch noch folgendes:

Wäre der im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzte 2,50 m breite öffentliche Weg bereits verwirklicht, könnte die Abstandsfläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 149 vorgesehenen Gebäude über die jetzige Westgrenze des Grundstückes FINr. 810/7 hinaus bis zur Mitte dieses Weges reichen. Gleiches gilt auch für das Grundstück FINr. 810.

Durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149 tritt also keinesfalls eine Verschlechterung hinsichtlich der Abstandsflächen für die Grundstücke FINr. 810/7 und 810 der Gmkg. Ebersberg ein.

Die Bebauungsplanänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB kann daher durchgeführt werden.

Stadt Ebersberg
im August 2001



J. Brilmayer
Brilmayer
1. Bürgermeister