

Bekanntmachung

**Vollzug des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB);
Öffentliche Bekanntgabe und Anhörungsverfahren zur Änderung des
Bebauungsplans B6 für den Umgriff des Flurstücks 190 an der Bajuwarenstraße 7,
Garching a.d. Alz**

Der Bau-, Umwelt- und Technikausschuss der Gemeinde Garching a.d. Alz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.10.2020 die Entscheidung getroffen, den rechtskräftigen Bebauungsplan B6 für das o.g. Flurstück zu ändern. Für diese Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wenn das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst. Die Bebauungsplanänderung erfüllt mit einem Geltungsbereich von 3.217 m² diese Vorgabe. In der Folge ist die Eingriffsregelung nicht relevant und es müssen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich hierbei um eine maß- und sinnvolle Verdichtung im städtischen Innenbereich. Auf dem Flurstück 190 soll ein zusätzliches Wohnhaus entstehen. Die Größe und Beschaffenheit erlauben hier problemlos den Bau eines weiteren Wohngebäudes. Die ergangene Entscheidung zur Änderung der Plansatzung mit nachstehenden Auslegungsverfahren wird hiermit öffentlich bekannt gegeben.

Im Vollzug des § 13a BauGB wird die geänderte Planfassung im Rahmen einer Bürgerbeteiligung für die Zeit vom

25.11.2021 bis 31.12.2021

öffentlich ausgelegt und kann während der allgemeinen Öffnungszeiten im gemeindlichen Bauamt eingesehen werden. Die Planunterlagen sind auch auf der Internetseite der Gemeinde Garching (www.garching-alz.de) einsehbar. Während der Auslegungszeit kann jedermann Anregungen zur Planstruktur schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung erfolgt. In Anbetracht der geringfügigen Auswirkungen sind die Voraussetzungen einer Prüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB nicht gegeben.

Garching a.d.Alz, den 16.11.2021


Maik Krieger
Erster Bürgermeister





**Änderung des Bebauungsplanes B 6 für den Geltungsbereich
des Flurstückes 190, Bajuwarenstraße 7, Garching a.d.Alz**

1. Plan- und Textfestsetzungen:

WH = max. 6,50 m maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes.
Als maximale Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen
Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut



Baugrenze



Umgrenzung für Flächen von Garagen, Nebengebäuden, Carports

Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm-, Zeldach, DN 18 – 32° mit gleicher
Dachneigung. Die Firstrichtung ist frei wählbar, muss jedoch in
Längsrichtung des Gebäudes und in der Gebäudemitte zum Liegen
kommen.



Geltungsbereich des Änderungsgebietes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

2.1 max. Grundflächenzahl: 0,6
max. Geschossflächenzahl: 1,2

2.2 Anzahl der Wohneinheiten:
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind in der aktuell gültigen Fassung
einzuhalten und nachzuweisen. Die Festsetzung von Baugrenzen entbindet nicht von
der Einhaltung diesen Vorschriften.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben, mit Ausnahme der hier
aufgeführten Änderungen, erhalten.



Maßstab 1:1000

16.11.2021

Erstellt von: Florian Bonimeier

Begründung

Änderung des Bebauungsplanes B 6 im Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich der Bajuwarenstraße 7, Flurstück 190, Garching a.d. Alz

Für diese Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wenn das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst. Die Bebauungsplanänderung erfüllt mit einem Geltungsbereich von 3.217 m² diese Vorgabe. In der Folge ist die Eingriffsregelung nicht relevant und es müssen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich hierbei um eine maß- und sinnvolle Verdichtung im städtischen Innenbereich. Auf dem Flurstück 190 soll ein zusätzliches Einfamilienhaus entstehen. Das betroffene Grundstück hat eine Größe von 3.217 m². Auf diesem Grundstück findet ein weiteres Einfamilienhaus problemlos Platz.

Mit dieser Änderung soll der Flächensparoffensive und der Nachverdichtung Rechnung getragen werden. So entsteht ein weiteres Einfamilienhaus für die Familie und es muss kein neues Grundstück erschlossen werden. Beim B6 handelt es sich um ein Mischgebiet. Dieses Mischgebiet ist durch eine weitere Wohneinheit nicht gefährdet. Dies liegt daran, dass im Geltungsbereich des B6 ein großer Einzelhandel und die Gewerbe an der B299 liegen. Zudem sind im hinteren Bereich des B6 noch weitere Gewerbe vorhanden. Eine zusätzliche Wohnbebauung für eine Wohneinheit bringt dieses Gleichgewicht nicht aus den Fugen.

Gemeinde Garching a.d.Alz

Maik Krieger
Erster Bürgermeister