

# Gemeinde Marzling

## Bebauungsplan

2. Änderung, Bachwinkel Nr. 20

Stand 29.05.2012  
redaktionell geändert am 10. Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis: A Präambel  
B Planzeichnung  
C Festsetzungen durch Planzeichen und Text  
D Hinweise durch Planzeichen  
E Verfahrensvermerke  
F Begründung

Gemeinde Marzling  
Freisinger Straße 11  
85417 Marzling

Planung: Deffner Voitländer  
Architekten BDA  
Prof. Dipl.-Ing. Konrad Deffner  
Prof. Dipl.-Ing. Dorothea Voitländer  
Gottesackerstraße 21  
85221 Dachau  
Tel 08131 27170 0  
Fax 08131 27170 27  
  
werkraum@dv-arc.de  
www.dv-arc.de

①

②

3000

## A Präambel

Die Gemeinde Marzling erlässt aufgrund §§ 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 7 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

## 2. Änderung, Bachwinkel Nr. 20

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

Deffner Voitländer  
Architektur und Stadtplanung

  
Marzling, den 12.11.2012

Ort, Datum

Gemeinde Marzling

Dieter Werner  
1. Bürgermeister



Marzling, den 12.11.2012

Ort, Datum

Gemeinde Marzling, Bebauungsplan Bachwinkel Nr. 20, 2. Änderung

F. Begründung:

#### Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Teiländerung
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Geltungsbereich
4. Art der baulichen Nutzung
5. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
6. Dächer
7. Erschließung, Verkehrsflächen und Parken
  - 7.1 öffentliche Verkehrsflächen
  - 7.2 Fußweg
  - 7.3 ruhender Verkehr
8. Immissionsschutz

ANLAGE 1: Lärmbelastungskarte Hooch-Farny

1. Anlass der Teiländerung

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 26.01.2012 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bachwinkel 20“. Die Teiländerung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Anlass für die Änderung ist die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 22 „Bachwinkel Süd“. Entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption verschiebt sich nun die Erschließung des Baugebiets „Bachwinkel Süd“ nach Norden und durchquert damit in der Folge den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2.Änderung, Bachwinkel Nr.20.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es die für das Baugebiet „Bachwinkel Süd“ Nr. 22 erforderliche Erschließung städtebaulich sinnvoll in das Baugebiet „Bachwinkel Nr. 20“ zu integrieren und die überbaubaren Flächen entsprechend anzupassen.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche der Mischgebietsnutzung im Bebauungsplan „Bachwinkel Nr. 20“.

Die Größe des Geltungsbereichs (Bruttobauland) beträgt: 3593 m<sup>2</sup>

Die Größe des Nettobaulands beträgt: 2131 m<sup>2</sup>

Die Größe der öffentlichen Grünflächen beträgt 421 m<sup>2</sup>

4. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt unverändert als Mischgebiet nach § 6 BauNVO bestehen.

Es soll für die bestehenden und neuen Wohngebiete, wie auch für die Pendler an der Bahnhaltestelle, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bereitstellen.

5. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zu einer zweiseitig umbauten Platzsituation. Die Wandhöhen der Gebäude sollen in Anlehnung an das benachbarte Pflegeheim eine Bebauung mit E + II ermöglichen.

6. Dächer

Dachformen und Dachneigungen bleiben unverändert.

7. Erschließung, Verkehrsflächen und Parken

### 7.1 Verkehrsflächen

Im Norden des Änderungsbereichs führt eine Straße, die der Erschließung des neu entstehenden Baugebiets „Bachwinkel Süd, Nr.22“ dient.  
Die Größe der Verkehrsflächen im Geltungsbereich beträgt 1041 m<sup>2</sup>

### 7.2 Fußwege

Zwischen den beiden Baufenstern kann ein öffentlicher Platz entstehen, der sich zum Ortskern öffnet. Der Durchgang zwischen den beiden Gebäuden stellt eine Verknüpfung zur Fußgängerunterführung dar. Ein zweiter Fußweg knüpft vom Norden an die Fußgängerunterführung an.

### 7.3 Ruhender Verkehr

Die Erfahrung in der Gemeinde zeigt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit oft nicht mehr ausreichen. Dies führt zunehmend zu parkenden Autos in den Wohn- und Anliegerstraßen. Insbesondere bei minimal ausgelegten Straßenbreiten, wie dies im Planungsgebiet der Fall ist, sind erhebliche Störungen zu erwarten. Deshalb soll entgegen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Marzling im Geltungsbereich folgender Stellplatzschlüssel gelten:  
Wohneinheiten bis 35m<sup>2</sup> → 1 Stellplatz  
Wohneinheiten bis 70m<sup>2</sup> → 2 Stellplätze  
Wohneinheiten ab 70m<sup>2</sup> → 3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze können ebenerdig und in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

## 8. Immissionsschutz

Die Berechnungen der Lärmimmissionen haben unter der Berücksichtigung der noch zu errichteten Lärmschutzwand für die nach Süden orientierten Fassaden des 2. OG geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ergeben. Im Gutachten der Hock Farny Ingenieure werden hierzu Vorschläge gemacht.