

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Orthofen „Wirtsgarten“, 1. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Specht

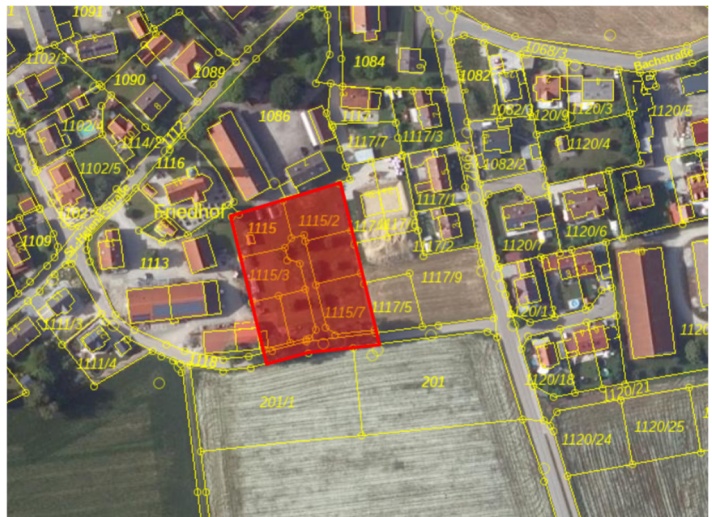
QS: Goetz

Aktenzeichen

SUL 2-75

Plandatum

27.10.2025 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Verfahren	4
3.	Planinhalte	4
3.1	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sulzemoos hat am 27.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Orthofen „Wirtsgarten“ gefasst.

Anlass war eine Anfrage für das Flurstück Nr. 1115/2 mit dem Bauwunsch, die Garage auf gleicher Rohfußbodenhöhe wie das Hauptgebäude zu errichten. Hierdurch soll verhindert werden, dass Niederschlagswasser von der Straße Richtung Garage fließt, und es soll ein barrierefreier Zugang von der Garage zum Gebäude ermöglicht werden. Dies jedoch würde zu einer mittleren Wandhöhe der Grenzgarage von über 3 m führen. Das ist gemäß der bisherigen Festsetzung nur in Hanglage zulässig. Ähnlich wird es sich in den Parzellen 3, 4, und 6 verhalten.

Das Gelände liegt im gesamten Geltungsbereich tiefer als die Ringstraße und die geplante Straße. Es besteht die Möglichkeit das Gelände bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die maximale Oberkante für die Rohfußbodenhöhen wurde jeweils ca. 0,3 m über dem Straßenniveau festgesetzt, um einen adäquaten Schutz gegen das Eindringen von Oberflächenwasser gewährleisten zu können (Schutz gegen Überflutung bei Starkregen).

Ziel der Gemeinde ist es, die Festsetzung für Garagen dahingehend zu konkretisieren, dass die Wandhöhe von Garagen ab dem jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt, der bereits für die Hauptgebäude gilt, zu messen ist.

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs lediglich eine textliche Festsetzung des Bebauungsplans Orthofen „Wirtsgarten“, in Kraft getreten am 03.12.2024. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da durch die gewünschte Konkretisierung die Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Gemeinderat hält die 1. Änderung des Bebauungsplans für erforderlich und befürwortet diese.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfasst eine Fläche von 3.887 m².

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Orthofen und beinhaltet vollständig die Flurnummern 1115, 1115/2, 1115/3, 1115/4, 1115/5, 1115/6, 1115/7, 1115/8, 1118 Teilfläche, 1113 Teilfläche, alle Gemarkung Wiedenzhausen.

Das Plangebiet wird durch die südlich angrenzende Ringstraße erschlossen und begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich eine Wiese und Wohnbebauung an der Wiedenzhausener Straße. Westlich befindet sich eine Pension und die katholische Kirche Hl. Kreuzauffindung und St. Helena. Nördlich liegen ein Wohnhaus und eine Lagerhalle.

Die Ringstraße liegt auf einer Höhe von 494,5 bis ca. 494 m ü. NHN. Von dort aus fällt das Gelände über eine Böschung um 1,5 - 2 m auf eine Höhe von ca. 492,5 ab.

Weiter Richtung Norden fällt das Gelände bis zur Mitte des Geltungsbereichs (um ca. 50 cm auf 492,0 m ü. NHN) leicht ab. Nach Nordwesten hin steigt das Gelände von der Mitte aus wiederum auf eine Höhe von 493,4 m ü. NHN an.

Die neu geplante Stichstraße fällt mit einer Höhe von ca. 494,5 auf 492,5 m ü. NHN nach Norden hin ab.

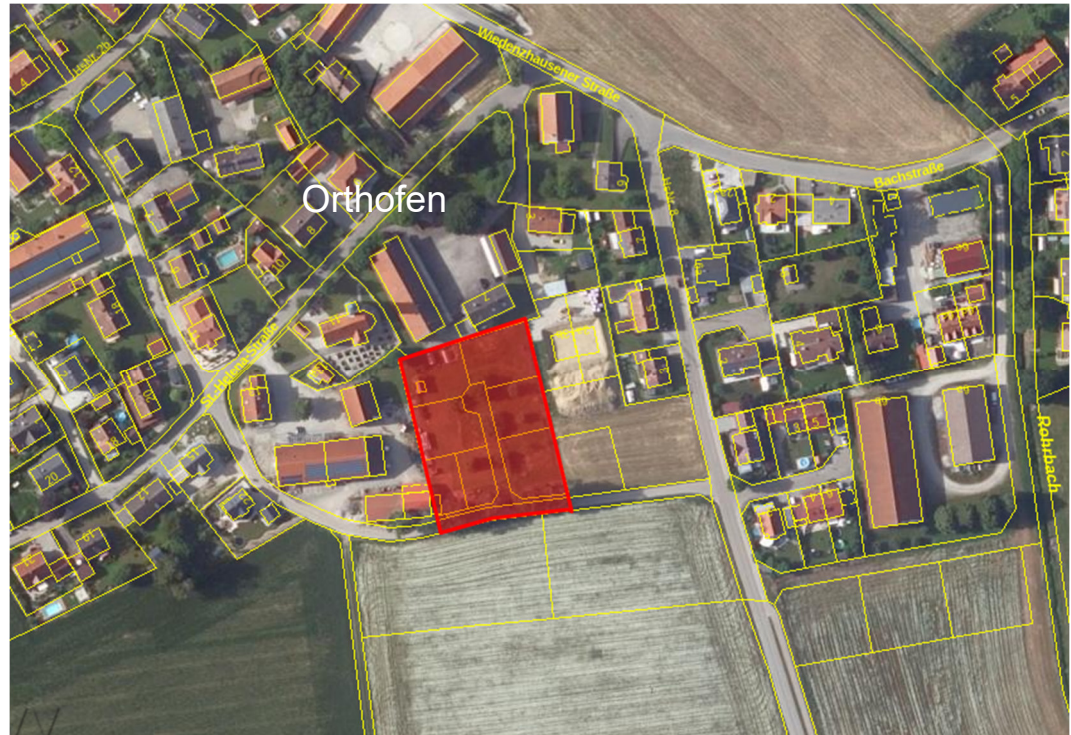


Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2023

2.2 Verfahren

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 2024 (öffentlicher Bekanntmachung vom 03.12.2024) vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a BauGB kann Anwendung finden, da die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung unterstützt.

3. Planinhalte

Da dieser Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs lediglich eine textliche Festsetzung des Bebauungsplans Orthofen „Wirtsgarten“, ändert, beschränkt sich die Begründung ebenfalls auf die Änderung. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Hinweise und Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um mehr Spielraum bei der Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von je 20 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Sulzemoos enthält weitere Vorgaben.

Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3 m sind möglich, da keine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der nachbarlichen Bebauung erkennbar ist. Die Wandhöhe von Garagen wird ab dem jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der Hauptgebäude, gemessen.

Die Festsetzung stellt eine planerisch begründete Abweichung von Art. 6 BayBO dar, da sie eine geänderte Bemessungsgrundlage für die Wandhöhe von Garagen einführt. Durch die Bezugnahme auf eine fiktive Höhe wird die tatsächliche Wandhöhe gegenüber dem natürlichen Gelände teilweise reduziert.

Diese Regelung ist zur Herstellung einer gleichmäßigen und städtebaulich verträglichen Einfügung von Garagen in das bewegte Gelände erforderlich. Die Festsetzung ist wegen des besonderen topografischen Charakters des Plangebiets und der Erschließungsstraße begründet und durch die städtebauliche Zielsetzung gerechtfertigt. In der Praxis ist davon auszugehen, dass der Höhenunterschied zwischen Fahrbahnniveau und Grundstücksfläche auf den Grundstücken durch Aufschüttungen ausgeglichen wird, sodass der Schutzzweck der Abstandsflächenregelung gewahrt bleibt.

Die Änderung der Festsetzung hat zudem eine positive Auswirkung auf die Klimaanpassung, da die Sicherheit bei Starkregenereignissen erhöht wird.

Deshalb erachtet es die Gemeinde als gerechtfertigt eine Überschreitung zu ermöglichen.

Gemeinde

Sulzemoos, den

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl