



Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

**1. Änderung des
Bebauungsplanes
„Großkarolinenfeld Ost“**

Bereich Fl. Nrn. 265/4, /14, /16, /17

Begründung

zum Entwurf vom 17.04.2023
i.d.F.v. 26.09.2023



Planung

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Festsetzungen
04. Grünordnung
05. Örtliche Bauvorschriften
06. Hinweise
07. Änderungsbilanz
08. Folgen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die Grundstücke Fl. Nrn. 265/4, /14, /16, /17 der Gemarkung Großkarolinenfeld sind Teil des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Ost“ aus dem Jahre 2019. Für die Parzellen wurde im Urbebauungsplan eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern samt Garagen geplant.

Zwischenzeitlich wurden die Flächen von der Elisabeth Weber GmbH aus Schechen erworben, die beabsichtigt, auf den vier Parzellen der bisherigen zwei Doppelhäuser (4 Doppelhaushälften) eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus samt Tiefgarage zu realisieren. Die Planungsabsicht soll dem zwischenzeitlich gesteigert Bedarf an Etagenwohnungen gerecht werden. Durch den Einbau eines Aufzuges soll eine alten- und behindertengerechte Ausführung des Bauvorhabens ermöglicht werden. Um die Objektplanung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan in der Ur-Fassung geändert werden. Vom Bauwerber wurde ein Bebauungskonzept für ein entsprechendes Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erstellt und damit bei der Gemeinde Großkarolinenfeld ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. In der Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 14.02.2023 und im Bauausschuss vom 07.03.2023 wurde eine Bebauung der Parzellen wie vorgeschlagen befürwortet und dem Bauwerber eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Nachfolgend wurde das Büro Fuchs Architekten beauftragt, die Änderungsplanung zu erarbeiten.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privaten Ziel einer Wohnbebauung mit 1 Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen,
- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur behutsamen Nachverdichtung,
- aus dem politischen Ziel der Schaffung neuer Wohnungen.

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der Raumordnung, der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Großkarolinenfeld und der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Festsetzung von Einzelbäumen zur Straßenraumbegrünung,
- Integration einer schlanken Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes, sollen insgesamt durch diese Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan).

Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

- WR entsprechend Urbebauungsplan und Gebietscharakter

02. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach §19(2) BauNVO

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,28) erfolgte gem. Planungsziel und Objektplanung. Unter Anrechnung der maximal zulässigen Terrassenflächen erhöht sich die GRZ auf 0,32. Gegenüber der Urplanung erhöht sich die GRZ damit geringfügig um ca. 0,03 (ohne Terrassen) bzw. 0,05 (mit Terrassen). Die festgesetzte Grundflächenzahl von ca. 0,28 bzw. 0,32 liegt damit noch deutlich unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten nach §17(1) BauNVO (0,4). Gem. §16(5) BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden, wenn die Teile ausreichend bestimmt sind.

Dies erfolgte für den Hauptbaukörper, für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Standgauben und Außentreppe, jeweils mit Flächenoberbegrenzung.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoß wurde auch für die Projektionsfläche von den Balkonen der Obergeschoße sowie Außentreppe als Teile der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Die Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche nach §19(2) BauNVO (Hauptanlage) sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplanänderungen notwendig werden.

- GR nach §19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert nach §19(4) Satz 2 BauNVO mit 0,7 und ist vor allem bedingt durch den erhöhten Flächenbedarf für die Tiefgarage mit unterbauten Grundstücksflächen und die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten. Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Pflanzgebote, Grünordnung).

- Wandhöhe

Die Wandhöhe in der Bebauungsplanänderung wurde angelehnt an den Objekt-Entwurf mit 7,10 m angesetzt. Die zulässige Wandhöhe erhöht sich damit gegenüber der Urplanung um 60 cm.

- Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und mit einem absoluten Wert über Normalnull (NN) festgesetzt. Das Maß der Höhenlage entspricht dem des Urbebauungsplanes, mit ca. 2 Eingangsstufen und einem geringen Geländeanstieg von der Straße zum Eingang. Es wurde als Maximalmaß festgesetzt, da Belange der Barrierefreiheit, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange ggf. eine niedrigere Höhenlage erforderlich machen. Für die Überflutungsgefährdeten Geschoße (KG/ TGA, ggf. Sockelzone EG) wurden wasserabweisende Bauweisen festgesetzt (siehe Pkt. 7 sonstige Festsetzungen).

- Wohnungen

Die festgesetzte Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wurde dem Änderungsantrag entnommen und unter dem Gesichtspunkt einer behutsamen Nachverdichtung festgesetzt, unter Berücksichtigung einer Minimierung der Bodenversiegelung durch Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die Anzahl an zulässigen Wohnungen erhöht sich gegenüber dem Urbebauungsplan im Änderungsbe- reich von max. 8 (Urbebauungsplan) auf max. 9 Wohnungen (Änderungsplanung).

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bebauung entspricht dem Gebietscharakter sowie dem Urbebauungsplan und hat die Einhaltung von Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nach §6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2021) zur Folge.

- Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden dem Objektentwurf angepasst. Nach Süden wurde der Bauraum gegenüber der Objektplanung etwas großzügiger gestaltet um Spielraum für die Gebäudeplanung zu schaffen, ohne Nachbarrechte einzuschränken.

Gegenüber dem Urbebauungsplan hält das geplante Gebäude/ die Baugrenzen jetzt ca. 5,25 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (Abstand Baugrenze- nördliche Grundstücksgrenze im Urbebauungsplan 4,0 m).

Die Baugrenzen des Hauptbaukörper wurden dabei baukörperbezogen festgesetzt, ohne die dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien. Damit ist der Hauptbaukörper weitestgehend definiert. Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen (ohne/ mit Überdachung), Balkonen/ Standgauben und Außentreppen können analog dazu definierte Überschreitungen der Baugrenzen für diese Gebäudeteile zugelassen werden. Flächenobergrenzen sowie Grenzabstände sind unter Festsetzungsabschnitt 02 und 03 konkret benannt.

Die Alternative, eine Überschreitung der Baugrenze durch diese Bauteile über größere Bauräume auszuschließen wurde nicht gewählt, da sonst die Lage des Hauptbaukörper durch den größeren Bauraum nicht eindeutig definiert ist.

Überschreitungen für untergeordnete Bauteile, können zugelassen werden, wenn die Bauteile den Kriterien des Art. 6 (6) 1-4 BayBO entsprechen.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Um eine Häufung von oberirdischen Garagen auszuschließen, sollen Garagenstellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sein. Entsprechend Objektentwurf wurde der Bauraum der Hauptnutzung dafür im Süden (TGA) und Südosten (Rampe) durch eine gesonderte Umgrenzung erweitert. Um eine evtl. Verschiebung des Einfahrtsbauwerkes der Tiefgarage Richtung Gebäude zu ermöglichen, wurde die Umgrenzung für das Einfahrtsbauwerk/ die Rampe Richtung Gebäude erweitert.

- Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998 wurde hingewiesen. Pro Wohnung sind damit 2 Stellplätze herzustellen, ab 6 Wohnungen zusätzlich 1/3 Besucherstellplätze oberirdisch entsprechend §2 Ziffer 1.9.

- Nebenanlagen

Zweckbestimmte Nebenanlagen (Fahrräder, Wertstoff- und Müllbehälter, Gartenhäuschen) wurden im Änderungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Nebenanlagen zugelassen, nicht jedoch im Vorgartenbereich bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie. Dies soll einerseits weitestgehend die Gestaltungs- und Planungsfreiheit am Baugrundstück ermöglichen und andererseits einer Abschottung gegenüber der Bürgermeister-Mertl-Str. durch Nebengebäude entgegenwirken. Insbesondere Gartenhäuschen werden in der Realität mit oder ohne Zulässigkeit errichtet. Um diese Praxis nicht zu kriminalisieren und eine Handhabe gegen Auswüchse zu haben, wurden Nebenanlagen (Fahrräder, Wertstoff- und Müllbehälter, Gartenhäuschen) in einer begrenzten Größe durch textliche Festsetzung für zulässig erklärt.

05. Einzelbäume

Zur Straßenraumgestaltung und zur Eingrünung der geplanten Zufahrten und Stellplätze gem. Objektentwurf wurden Einzelbäume angrenzend an den Straßenraum festgesetzt.

06. Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe

- Gebäudeschutz Starkregen:

Zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser z.B. bei Starkregenereignissen wurden zusätzliche Festsetzungen zur konstruktiven Ausführung von Kellern/ Tiefgaragen und erd- und oberflächennahen Gebäudebauteilen getroffen.

04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Festlegung der festgesetzten Einzelbäume, ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf die Ausführung von wasserdurchlässige Befestigungen für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze.

Die Vorschriften der Grünordnung lehnen sich weitgehend an die Vorgaben des Urbebauungsplanes an. Die Bepflanzungsvorschrift mit Bäumen in den Gartengrundstücken wurden von 1 Baum pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche auf 1 Baum pro 200 m² Grundstücksfläche erhöht. Damit wird dem höheren Versiegelungsgrad durch die geplante Mehrfamilienhausnutzung Rechnung getragen, sowie der Durchgrünung des Baugrundstückes.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen sollen Nachbarstreitigkeiten verhindern.

Ebenfalls ergänzt wurde ein Hinweis zu Lichtraumprofilen an Fahrbahnen und Gehsteigen.

05. Örtliche Bauvorschriften

Die im Urbebauungsplan enthaltenen Vorschriften wurden auf Relevanz für das geplante Bauvorhaben geprüft und in ursprünglicher oder redaktionell geänderter Form übernommen oder ergänzt bzw. weggelassen. Sie wurden alle in diesem Abschnitt gebündelt dargestellt (Dächer, Dachaufbauten, Einfriedungen).

06. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung. Hinweise wurden ggf. auch im Festsetzungsteil platziert, wenn sie in engem Zusammenhang mit einzelnen Festsetzungen stehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeld „Inzenham-West Erweiterung“ der NAFTA Speicher GmbH & Co. KG befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. §8 Bundesberggesetz.

07. Änderungsbilanz

alt Gebietsfestsetzung WR
alt FBG ca. 1.332 m²
alt GRZ (§19(2) BauNVO) 0,25 m²
(ohne Terrassen)
alt GRZ (§19(2) BauNVO) ca. 0,27
(mit Terrassen)
alt GRZ (§19(4) BauNVO) 0,6
alt WH 6,5 m
alt max. Anzahl an Wohnungen: 8
alt Bauraum für oberirdische Garagen

neu (unverändert) Gebietsfestsetzung WR
neu (unverändert) FBG ca. 1.332 m²
neu GRZ geplant (§19(2) BauNVO) 0,28 m²
(ohne Terrassen)
neu GRZ (§19(2) BauNVO) 0,32
(mit Terrassen)
neu GRZ (§19(4) BauNVO) 0,7
neu WH 7,10 m
neu max. Anzahl an Wohnungen: 9
neu Bauraum für Tiefgarage

Folgen

Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht und entsprechend privaten, städtebaulichen und raumordnerischen Zielen aktualisiert.

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Ost“ in der Fassung (2019) unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Mit der Änderung entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Kolbermoor, 26.09.2023,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Großkarolinenfeld, den 31.10.2023

Fessler,
1. Bürgermeister



Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Ost“/ Fuchs Architekten/ 2019
Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991 mit Anpassung/ Fuchs Architekten/ 2019
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert, erhalten am 30.03.2023
Vorläufiger Bestandsplan Straßenausbau „Bürgermeister-Merti-Str.“/ RoPlan/ erhalten am 30.03.2023
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 30.03.2023
Stellplatzsatzung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 17.12.1998
Konzeptplanung Elisabeth Weber GmbH/ Dipl. Ing.(FH) Josef Weber / erhalten am 15.02.2023

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der Gemeinde Großkarolinenfeld zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen