

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Flächennutzungsplan
04. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
05. Städtebauliches Konzept
06. Grünordnerisches Konzept
07. Festsetzungen
08. Hinweise
09. Flächenbilanz
10. Umweltbericht
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Folgen

**Bebauungsplan  
„Marsstraße“**

mit integriertem  
Grünordnungsplan

Gemeinde  
Großkarolinenfeld  
Eing. 28. Aug. 2007  
Nr. 3/ .....

**Begründung**

zur Planfassung  
vom 01.08.2007  
F&F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt  
Gärtnerstraße 5  
83059 Kolbermoor

## 01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 13.02.2007 wurde der Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst mit der Absicht, im Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung Baurecht zu schaffen. Begründet wird dies mit einer verstärkten Nachfrage nach Bauland. Dieser Bedarf kann durch die noch wenigen unbebauten Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Baulücken) aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht gedeckt werden.

Derzeitiger Einwohnerstand: 7.205 Personen (28.02.2007)

## 02. Ziele

- Festsetzung des Baubereiches im Geltungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ unter Berücksichtigung einer einvernehmlichen Abtretung von Erschließungsflächen
- Festsetzung einer der Umgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Festsetzung einer fuß- und radläufigen Vernetzung zwischen Pfälzer Str. und Sonnenstraße (Teil der Hauptachse des örtlichen Fußwegenetzes)
- Festsetzung eine Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets
- Festsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bei Erfordernis
- Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsverfahren.

## 03. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 (begonnen 1979) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet:

- „Allgemeines Wohngebiet“

Umfeld

- südlich: „Allgemeines Wohngebiet“
- westlich: „Allgemeines Wohngebiet“, weiter westlich Straßen- begleitendes „Mischgebiet“, dann Naturraum „Rott“
- nördlich: „Mischgebiet“, weiter nördlich Straßen- begleitendes „Mischgebiet“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“,
- östlich „Fläche für die Landwirtschaft“, weiter nordöstlich „Gewerbegebiet“

## 04. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, ohne Bewuchs und wird landwirtschaftlich genutzt. Es liegt geringfügig tiefer als die Marsstraße/ Sonnenstraße bzw. die südlich anschließende Bebauung (Stützmauer/ Böschung).

In West- Ostrichtung verläuft vom Ende der Marsstraße ein Trampelpfad zur Sonnenstraße.

Bei länger anhaltenden Regenfällen bilden sich auf der Wiesenoberfläche Pfützen (abgetorfes Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche).

Umfeld

Das Plangebiet ist an 2 Seiten (Süden/ Westen) von einer 1-2 stöckigen Bebauung unterschiedlicher Bauweise (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser) eingerahmt. 2 benachbarte Seiten (Osten/ Norden) sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung

Die Marsstraße ist eine 7,5 m breite Erschließungsstraße, kommend von der Pfälzerstraße. Sie endet abrupt vor dem Plangebiet, ist unbefestigt, jedoch technisch erschlossen mit einem Schmutzwasserkanal (GGG, DN 250) und einem Regenwasserkanal (B, DN 500). Beide Kanäle enden ca. 40 m vor

dem Plangebiet. Die Wasserleitung verläuft bis zum Plangebiet und endet dort in einem Unterflurhydranten.

Die Sonnenstraße ist befestigt. Am Knotenpunkt Sonnenstraße/ Marienberger Straße/ Sternstraße befindet sich an der Marienberger Str. ein Bushalteshäuschen.

Entfernungen (Luftlinie)

- zum Zentrum (Karolinenplatz) mit Rathaus, Kirchen, Schulen: ca. 1.000 m
- zum Bahnhof: ca. 1.000 m
- zum Sportplatz: ca. 1.400 m
- Gewerbegebiet Nord: ca. 150 m (W-Rand Plangebiet- SW-Ecke Gewerbegebiet gem. FNP)

## 05. Städtebauliches Konzept

- Kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer gebiets-/ortsrandverträglichen Höhenentwicklung und Beschränkung der Wohneinheiten gemäß gemeindlicher Vorgabe
- Erschließung des Baugebiets über eine Verlängerung der „Marsstraße“ in gleicher Breite (Berücksichtigung der Zusatzfunktion „Hauptachse des örtlichen Fußwegernetzes“ für zukünftige Straßenplanungen)

## 06. Grünordnerisches Konzept

- Ortsrandeingrünung im Norden mit Wildsträuchern (bei zukünftiger Erweiterung des Baugebiets Funktion als Trenngrün)
- straßenbegleitende Baumpflanzungen mit gebietstypischen Laubbäumen (Durchdringung der Siedlung mit Elementen der freien Landschaft („grünes Netz“))
- Pflanzung eines Baumes oder eines Obstbaumes auf jedem Grundstück (Durchgrünung des Baugebiets)
- Ausschluss Tiergruppen- schädigender Anlagen oder Bauteile
- Empfehlung ökologischer Bauweisen

## 07. Festsetzungen

00. Geltungsbereich gem. Vorgabe.

01. Art der baulichen Nutzung gem. Zielvorgabe und Umgebung.  
Schank- und Speisewirtschaften wurden ausgeschlossen, da von ihnen ein nicht geringes Störpotenzial in Wohngebieten ausgeht.  
Die in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 12, 13, 14 BauNVO wurden der Deutlichkeit halber explizit dargestellt.

02. Maß der baulichen Nutzung gem. Vorgabe.  
Regelung über absolute Grundflächen und Anzahl der Vollgeschoße.  
Die Zahl der Grundfläche wurde aus üblichen Hausgrößen errechnet, erweitert um Überschreitungsflächen nach § 23(3) Satz 2 BauNVO an 1 Langseite.  
Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da bei kleinen Grundflächen die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen/ Stellplätze (2/Wo), Zufahrten (mind. 6 m Garagenabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche), Hauszugänge (lange Zugänge bei Häusern mit Süd- Erschließung gem. Bpl.), Terrassen, Nebengebäude innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen.  
Die Kappungsgrenze wurde durch Einzelberechnungen ermittelt. Die nach Rechtslage der Hauptnutzung zugeordneten „Wohnterrassen“ wurden der Genehmigungspraxis entsprechend (üblicherweise keine Anrechnung auf die zulässige Grundfläche) flächenmäßig unter „Nebennutzung“ berücksichtigt. Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (verdichtete Bauweise bzw. Geschoßwohnungsbau, planerische Optimierung von Flächen für Garagen und Stellplätze, Bündelung von Versorgungsanlagen).  
Die Höhenentwicklung wurde der bestehende Bebauung angepasst.

Die Festsetzung der Wohneinheiten soll eine weitere Versiegelung durch Flächen für den ruhenden Verkehr durch weitere Wohneinheiten verhindern und gleichzeitig die Nachverdichtung am Ortsrand einschränken um die Nachfolgelasten für die Gemeinde zu minimieren.

#### 03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauräume wurden so angeordnet, dass für beide Bauweisen die optimale Ausrichtung möglich ist (Doppelhäuser traufständig, Zweifamilienhäuser giebelständig). Die Überschreitung der Baugrenzen in Rahmen des § 23(3) Satz 2 BauNVO wurde zugelassen, sofern es sich um Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt. Die gesetzliche Regelung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Balkone in Wohnhäusern wurde durch eine praxisnahe Regelung ersetzt, dgl. wurden Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Regelabweichung in definierter Maximalgröße als allg. zulässig festgesetzt (Legalisierung einer in der Praxis gängigen Bauweise). Die Fläche von Wintergärten als allseitig umschlossenes und überdecktes Teil von Bauwerken ist bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

#### 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

Eine Umgrenzung für Nebenanlagen wurde ausschließlich für Garagen festgesetzt (geschlossene Garage/offene Garage (Carport)- Gebäudewirkung). Zusätzlich erforderliche weitere Stellplätze sind nur als offene Stellplätze möglich und wurden beispielhaft dargestellt (Hinweis). Diese sind auch außerhalb der Umgrenzung für Garagen und Carports und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei den nördlichen Häusern ist eine Anordnung der Garagen nur im nördlichen Teil sinnvoll (max. 8 m Grenzlänge). Um eine durchgängige private Grünfläche für eine Ortsrandbegrünung zu ermöglichen, wurden sie mit 5 m Grenzabstand nach Norden geplant.

Bei den südlichen Häusern ist die Anlage der Garagen (max. 8 m Grenzlänge) in direkter Zuordnung zum Haus bei gleichzeitig kurzer Vorstellfläche sinnvoll. Der Abstand zur Marsstraße mit 7 m wurde gewählt, um einen Baukörperversatz zwischen Haus und Garage zu erzielen (Gestaltung).

Mit der Beschränkung von sonstigen Nebengebäuden soll die Anzahl der Nebengebäude (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlegern, Gewächshäuser ...) auf dem Grundstück reduziert werden.

#### 05. Verkehrsflächen

Die Anliegerstraße wurde mit einer Gesamtbreite von 7,5 m gem. Vorgabe und benachbartem Bebauungsplan festgesetzt. Die Breite wurde trotz des geringen Erschließungsbedarfes beibehalten, um für die Zusatzfunktion „Hauptachse des örtlichen Fußwegenetzes“ genügend Planungs- und Ausbauspielraum zu haben. Über den Ausbau der Straße selbst wurde keine Angabe gemacht, da dieser von der Gemeinde nach Erfordernis und Stand der Technik selbst geplant wird.

#### 06. Grünflächen / Grünordnung

Entsprechend dem Grünordnungskonzept konzentriert sich die Grünordnung

- im öffentlichkeitsnahen Bereich auf straßenbegleitende Maßnahmen (Baumpflanzungen mit gebietstypischen Laubbäumen)
- im Anschluss an die freie Landschaft auf eine Ortsrandbegrünung mit Wildsträuchern,
- im privaten Bereich auf eine Durchgrünung des Quartiers.

Tiergruppen- schädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen wurden ausgeschlossen.

Auf ökologische Bauweisen wurde hingewiesen.

#### 07. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen und sonstigen Bauvorschriften der Gemeinde.

Außerdem wurden Festsetzungen zu einigen in der Baupraxis strittigen Punkten getroffen (z.B. grenznahe Nebenanlagen, Sichtschutzwände, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

## 08. Hinweise

zu Planzeichen, Planungsgrundlagen, erforderlichen Bauvorlagen bei Bauanträgen, nachbarschützenden Vorschriften, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Möglichkeiten zur Sicherung von Festsetzungen, empfohlenen Bauweisen.

## 09. Flächenbilanz

Nettobauland		ca. 0,3217 ha	86,5 %
davon private Grünflächen	ca. 0,0218 ha		
Verkehrsflächen		ca. 0,0504 ha	13,5 %
Bruttobauland (Geltungsbereich)		ca. 0,3721 ha	100,0 %

## 10. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage). Der Vorentwurf des Umweltberichtes wird im Zuge der weiteren Verfahrensschritte fortgeschrieben.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann gemäß Punkt 3 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgestellt werden, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugebiets keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (sog. vereinfachte Vorgehensweise).

## 12. Folgen

Mit der Realisierung der Planung entstehen 12 zusätzliche Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhäusern, für deren Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss. Zur Erschließung sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich, deren Kosten im Rahmen des Erschließungsrechtes vom Grundstücksbesitzer übernommen werden müssen.

Für Grünordnungsmaßnahmen am nördlichen Rand des Baugebiets fallen für die Grundstückseigentümer zusätzliche Kosten für Außenanlagen an bei gleichzeitiger Nutzungseinschränkung.

Kolbermoor, 01.08.2007



Fuchs  
Architekt



Fessler  
1. Bürgermeister

Großkarolinenfeld, 28.08.2007



Anlagen  
Berechnung GRZ  
Umweltbericht  
Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

# 7. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld  
Bpl. "Marsstraße"

Berechnungen

GRZ



Parz./Adresse	FBG	GR	GRZ
Marsstr. 3	274	75	0,27
Marsstr. 3a	274	75	0,27
Marsstr. 5	274	75	0,27
Marsstr. 5a	273	75	0,27
Marsstr. 7	509	145	0,28
Marsstr. 8	485	145	0,30
Marsstr. 6a	282	75	0,27
Marsstr. 6	282	75	0,27
Marsstr. 4a	282	75	0,27
Marsstr. 4	282	75	0,27