

3. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Flächennutzungsplan (1991)
04. Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ (1983/
1996 aufgehoben)
05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
06. Städtebauliches Konzept
07. Grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Folgen

Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“

Fl.Nr. 285/6T
Fl.Nr. 286 T

Begründung

zur Planfassung
vom 24.07.2006
F&F



Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5

D-83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 31.01.2006 wurde der Beschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ im Bereich der Fl.Nr. 282/16T, 285/6, 286, 288/T gefasst mit der Absicht, auf dieser zentrumsnahen Fläche in guter Wohnlage und im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Baurecht für 3 weitere Wohnhäuser zu schaffen und gleichzeitig eine Teilfläche als Kinderspielplatz festzusetzen. Begründet wird die Änderung mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen und zugehörigen Grünflächen und einer fehlenden Erfordernis nach einem weiteren Kindergarten (bisherige Festsetzung). Die Belegung der vorhandenen Kindergärten ist trotz steigender Einwohnerzahlen rückläufig.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses am 18.07.2006 die Verwaltung beauftragt, eine Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 288 herbeizuführen, damit deren Belange noch besser in der Abwägung gewichtet werden können. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf der Änderung wurde deshalb nur für die beiden westlichen Parzellen der Fl.Nr. 285/6 und 286 gefasst.

02. Ziele

- Änderung der Nutzungsfestsetzung im Änderungsbereich in „allgemeines Wohngebiet“
- Festsetzung einer der Umgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Festsetzung von 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 Genehmigungsfreistellungen.

03. Flächennutzungsplan (1991/1993)

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 in der Fassung der 3. Änderung (1993) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“

Umfeld

- südlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet
- westlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet
- nördlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet, anschließend Mischgebiet
- östlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet, anschließend Flächen für Landwirtschaft und Wald

04. Bebauungsplan „Nelkenweg“ (1995)

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord“ aus dem Jahre 1973 wurde im Bereich des „Nelkenweges“ 1995 geändert (Bebauungsplan „Nelkenweg“). Bei dieser Änderung wurden die im Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord“ festgesetzten „Flächen mit raumbedeutsamen Grünstrukturen“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ geändert und gleichzeitig ein Teilbereich für die Schaffung eines zusätzlichen Kindergartens festgesetzt.

05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Wiese ist laut Anwohneraussage nicht drainiert. Bei länger anhaltenden Regenfällen bilden sich auf der Wiesenoberfläche Pfützen (abgetorfte Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche).

Der „Malvenweg“ ist endgültig hergestellt und endet an der NO- Ecke des Geltungsbereiches mit einer Wendeanlage.

Umfeld

Das Plangebiet ist eine Teilfläche innerhalb eines Wohngebiets, in dem nur noch wenige Grundstücke unbebaut sind.

06. Städtebauliches Konzept

- Kleinteilige Bebauung des „Malvenweges“ mit Einzelhäusern mit einer gebietsverträglichen Höhenentwicklung entsprechend Bestandsbebauung

07. Grünordnerisches Konzept

- Pflanzung von Bäumen II. Ordnung oder eines Obstbaumes (Halb- oder Hochstamm) auf den Baugrundstücken (Durchgrünung des Baugebiets)
- Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Empfehlung ökologischer Bauweisen

08. 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 Wandhöhen.
Die Zahl der Grundfläche wurde aus üblichen Hausgrößen errechnet, erweitert um Überschreitungsflächen nach § 23(3) Satz 2 BauNVO an 2 Seiten.
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 meistens nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen/ Stellplätze (2/Wo), Zufahrten (mind. 6 m Garagenabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche), Hauszugänge, Terrassen o.ä. innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die Kappungsgrenze wurde durch Einzelberechnungen ermittelt (Anlage). Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (planerische Optimierung von Flächen für Garagen und Stellplätze.
Die Höhenentwicklung wurde der bestehende Bebauung angepasst.

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Die Bauräume wurden entsprechend der Siedlungsstruktur alle parallel und mit gleichem Abstand zum „Malvenweg“ angeordnet.
Die Überschreitung der Baugrenzen in Rahmen des § 23(3) Satz 2 BauNVO wurde zugelassen, da die Baugrenzen (z.T.) eng gezogen sind und Gebäudeteile im Sinne dieses § die Baugrenzen überschreiten würden. 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 und Terrassenüberdachungen ist bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude
Eine Umgrenzung für Nebenanlagen wurde nur für Garagen festgesetzt (geschlossene Garage/offene Garage (Carport)- Gebäudewirkung). Die Fläche wurde in der Breite für 2 Fertiggaragen geplant (6 m = 2*3 m), in der Tiefe mit 8 m (zul. Grenzbebauung gem. BayBO), so dass Fertiggaragen ggf. um einen Anbau für Gartengeräte, Holzlagerung o.ä. erweitert werden können.
Stellplätze sind auch als offene Stellplätze möglich. Diese sind auch außerhalb der Umgrenzung für Garagen und Carports und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

05. Grünflächen / Grünordnung

Entsprechend dem Grünordnungskonzept konzentriert sich die Grünordnung im privaten Bereich auf Einzelbaum- Pflanzungen. Tiergruppen- schädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen wurden ausgeschlossen.

06. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen und sonstigen Bauvorschriften der Gemeinde.
Zusätzlich wurden Festsetzungen zu in der Baupraxis strittigen Punkten getroffen (z.B. grenznahe Nebenanlagen)

09. Hinweise

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

10. Flächenbilanz

Nettobauland ca. 0,0976 ha= 100 %

11. Eingriffsregelung

Geplante Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist. Da der Eingriff jedoch bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderungsbeschluss) aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes zulässig war, durch "Vermeidung" in der Neuplanung erheblich reduziert wird (bebaubare Grundfläche) und nicht vermeidbare Eingriffe durch umweltrelevante Maßnahmen kompensiert werden, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

12. Folgen

Mit der Realisierung der Planung entstehen 3 zusätzliche Wohnungen in Einzelhäusern, für deren Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.
Durch weitgehende „Vermeidung“ und Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Minderungen zu Lasten des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.

Geplanter bzw. prognostizierter Zuwachs:


| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| gepl. Häuser | 2 Einzelhäuser |
| gepl. Wohnungen | 3 WE |
| prog. Einwohnerzuwachs | 7 (Wohnungsbelegungszahl 2,1) |
| prog. Verkehrsaufkommen | 11 Fahrten/Tag (3,5 Fahrten/Tag*WE) |

Kolbermoor, 24.07.2006



Fuchs
Architekt

Großkarolinenfeld, 31.10.2006



Festler
1. Bürgermeister



Anlagen
Berechnung GRZ

3. Ausfertigung

| Parz./Adresse | FBG | GR 1 | GRZ 1 | Nebennutzung | | | | GR 2 | GR 12 | GRZ 12 | Erhöhung um |
|---------------|-----|------|-------|--------------|----------------|-----------|--------------|------|-------|--------|----------------|
| | | | | Wege | GA+Stp+Fahrten | Terrassen | Nebengebäude | | | | |
| Malvenweg 8 | 488 | 130 | 0,27 | 10 | 85 | 15 | 15 | 125 | 255 | 0,52 | 96% |
| Malvenweg 10 | 488 | 130 | 0,27 | 10 | 85 | 15 | 15 | 125 | 255 | 0,52 | 96% |

Gemeinde
Großkarolinenfeld
Eing. 13. Okt. 2006
Nr. 12/.....



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ für die Grundstücke Fl.Nr. 285/6/T und Fl.Nr. 286/T der Gemarkung Großkarolinenfeld

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat die Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ als Satzung beschlossen.

a. Berücksichtigung der Umweltbelange:

Umweltbelange wurden im Bebauungsplan unter anderem unter Festsetzungen 05 „Grünflächen/ Grünordnung“ berücksichtigt, die Berücksichtigung in der städtebaulichen Begründung begründet und im Umweltbericht zusätzlich erörtert und dargestellt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind damit verbindlicher Bestandteil von künftigen Objektplanungen/ Genehmigungen von Objektplanungen/ Objektausführungen.

b. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Einwendungen/ Empfehlungen/ Hinweise wurden in öffentlicher Sitzung erörtert und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde in Planzeichnung/ städtebauliche Begründung/ Umweltbericht eingearbeitet.

c. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Einwendungen/ Empfehlungen/ Hinweise wurden in öffentlicher Sitzung erörtert und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde in Planzeichnung/ städtebauliche Begründung/ Umweltbericht eingearbeitet.

d. Begründung der Planungsalternativen

Planungsalternativen als Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in öffentlicher Sitzung erörtert und abgewogen. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden entsprechend de Abwägungsergebnissen nicht gewählt.

Großkarolinenfeld, 31.10.2006


Fessler
1. Bürgermeister

