



01. Vorbemerkung
02. Ziel der Erweiterung
03. Flächennutzungsplan
04. Zulässige Bebauung
05. Geplante Bebauung
06. Konfliktanalyse
07. Änderung des Bebauungsplanes- Festsetzungen
08. Änderung des Bebauungsplanes- Hinweise
09. Änderungsbilanz
10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
11. Umweltbericht
12. Folgen

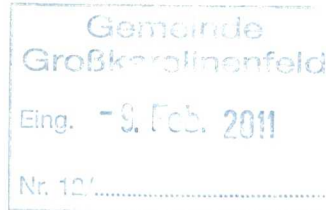
Quellen

## 6. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

### Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Raiffeisenstraße/ Tattenhausen“

Einbeziehung  
Fl.Nr. 666/T (Gem. Tattenhausen)



### Begründung

zum Entwurf vom 10.08.2010  
in der geänderten  
Fassung vom 09.11.2010  
F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Gärtnerstraße 5  
83059 Kolbermoor

## 01. Vorbemerkung

Für Grundstück Fl.Nr. 666 der Gemarkung Tattenhausen, das dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen ist, wurde ein Vorbescheid beantragt zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung (Verdichtung in Tattenhausen) wurde der Antrag an den Gemeinderat verwiesen, der am 29.06.2010 beschloss, die Bebauung über einen Bebauungsplan zu regeln. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan „Nördlich der Raiffeisenstraße/ Tattenhausen“ aus dem Jahre 2000 um die Fl.Nr. 666 erweitert und darauf eine verträgliche Bebauung (Nachverdichtung) festgesetzt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung der 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 und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

## 02. Ziel der Änderung

- ortsverträgliche Nachverdichtung

## 03. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 in der Fassung der Änderung von 2000) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet

- Dorfgebiet MD

Umfeld

- östlicher Bereich: Dorfgebiet MD
- westlicher Bereich: Wohngebiet WA

## 04. Zulässige Bebauung

Das Grundstück Fl.Nr. 666 der Gemarkung Tattenhausen, Raiffeisenstr. 4 hat eine Größe von 761 m<sup>2</sup> und ist mit einem Haus aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts(?) bebaut (Heimatsstil). Es ist planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen. Eine Bebauung ist dann zulässig, wenn sich das Vorhaben einfügt.

Die Bebauung an der Raiffeisenstraße entspricht einer Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen.

Die Bebauung nördlich davon (2.Reihe) ist ausschließlich vom Wohnen geprägt, wobei Art und Maß der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan geregelt sind.

Das Grundstück ist an den Schmutzwasserkanal in der Raiffeisenstraße angeschlossen und an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Kapellenfeld“

## 05. Geplante Bebauung

- 2 Einzelhäuser E+D mit den Maßen 9/11 m, Wandhöhe 5,5 m und einer Dachneigung bis 30°, zugehörige Garagen/ Stellplätze mit Zufahrt von der Straße „Am Kapellenfeld“

## 06. Konfliktanalyse

Bei der geplanten Bebauung ergibt sich eine Grundflächenzahl von über 0,25, die für den Ortsteil Tattenhausen als problematisch gesehen wird und die die bauliche Dichte der Neubaugebiete im Ort überschreitet.

## 07. Änderung des Bebauungsplanes- Festsetzungen

00. Geltungsbereich  
Fl.Nr. 666 ohne Teilfläche Sichtdreieck (im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes bereits enthalten)
01. Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet entsprechend Gebietscharakter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Raiffeisenstraße/ Tattenhausen“ angepasst.
02. Maß der baulichen Nutzung  
Regelung über Grundflächenzahl, Geschosßflächenzahl, Wandhöhe, Wohnungen.  
Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Dichte des bestehenden Bebauungsplanes.  
Die Überschreitung der Grundflächen für Wohnterrassen wurde in definierter Größe zugelassen, da mit der Grundflächenzahl die Dichte der baulichen (!) Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender (genehmigungsfreier), nicht raumhaltiger Teil der Hauptnutzung die geplante bauliche Dichte verfälschen würde.  
Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Nebengebäude o.ä. innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).  
Die Geschosßfläche entspricht der Vorgabe.  
Die Wandhöhe entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.  
Die Beschränkung der Wohneinheiten entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.
03. Baugrenzen  
Die Baugrenzen wurden so gezogen, dass für die geplante Bebauung eine begrenzte Freiheit in Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhaus) und Lage der Gebäude ermöglicht wird.  
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. Allseitig umschlossene und überdeckte Gebäudeteile wie Erker und Wintergärten sind beim Nachweis der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude  
Garagen sollen innerhalb der Bauräume bzw. als Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze erstellt werden. Eine ursprünglich geplante Festsetzung der ausschließlichen Einfahrt von der Straße „Am Kapellenfeld“ wurde nicht aufgenommen, da der südliche Straßenrand der Straße mit stark schräg gestellten Pflastersteinen als Wassersperre geplant wurde und eine Absenkung bei den Einfahrten möglicherweise zur Wasserableitung von Oberflächenwasser in das Grundstück führen würde. Eine Einfahrt von Westen wurde ausgeschlossen.  
Stellplätze sollen auch außerhalb der Umgrenzungen zulässig sein.  
Eine Regelung zu sonstigen Nebengebäude wurde ergänzt, um die Zahl der Nebengebäude (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlegen, Gewächshäuser ...) auf dem Grundstück klein zu halten.



05. Örtliche Bauvorschriften

Die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung wurde als bindend festgesetzt. Ggf. können dadurch Bauräume nicht bis zu den Baugrenzen bebaut werden. Ergänzt wurde eine Regelung für Wintergärten und Terrassenüberdachungen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen (Bauweise Doppelhaus).

Die Festsetzung der Firstrichtung entspricht der Intention des bestehenden Bebauungsplans.

06. Weitere Festsetzungen

Zusätzlich sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Raiffeisenstraße/ Tattenhausen“ gelten, soweit sie durch die Festsetzungen der Erweiterung nicht geändert wurden.

**08. Änderung des Bebauungsplanes- Hinweise**

zu Planzeichen und Planungsgrundlagen.

Mit dem Hinweis auf erforderliche Leitungsrechte bei Grundstücksteilungen sollen zusätzliche Straßenaufbrüche vermieden werden.

**09. Änderungsbilanz**

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes wurde um eine Fläche von ca. 0,0670 ha (761m<sup>2</sup> abzgl. Teilfläche Sichtdreieck) erweitert.

**10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**11. Umweltbericht**

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen. Diese Regelung gilt auch für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

**12. Folgen**

- Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes zur baulichen Nachverdichtung kann Grund- und Boden mit bestehendem Baurecht sparsamer genutzt werden.

Kolbermoor, 09.11.2010



Fuchs  
Architekt



Fessler  
1. Bürgermeister

Großkarolinenfeld, 14. Feb. 2011



Verwendete Quellen:

Antrag auf Vorbescheid/ Maria Impler/ 2010

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.06.2010

Auszug aus der Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 29.06.2010, Bebauungsplan „Nördlich der Raiffeisenstraße- Tattenhausen“/ Huber Planungs- GmbH/ 2000

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991

Flächennutzungsplan in der Fassung der Änderung vom 19.01.2000/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 2000

digitale Flurkarte/ Auszug/ erhalten 2010

digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2010

eigene Bestandsaufnahmen/ 2010