



# Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

## 14. Änderung des Bebauungsplanes „Kolberg II“

Bereich Fl. Nrn. 1191, 1191/2, 1191/3  
Gem. Großkarolinenfeld

### Begründung

zum Entwurf vom 21.03.2020  
in der Fassung vom 11.08.2020

Grundstückseigner und Antragsteller

Johannes und Renate Holzner  
Rosenheimer Str. 54  
83556 Griesstätt

Planung  
Fuchs Architekten

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



## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Festsetzungen
04. Hinweise
05. Änderungsbilanz
06. Auswirkungen

Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Die zwischenzeitlich von dem Stammgrundstück Fl. Nr. 1191 weggeteilten Grundstücke Fl. Nrn. 1191/2, 1191/3 mit einer Fläche von insg. ca. 1.990 m<sup>2</sup> liegen in dem Bebauungsplan „Kolberg II“ in der Neufassung von 1993. Im Urbebauungsplan sind 2 Bauräume mit je 214 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Geschößzahl von 2 Vollgeschoßen zzgl. 60 cm Kniestock festgesetzt. Zulässig gem. Urbebauungsplan wären 2 Wohngebäude mit je 3 Wohnungen. Die Eigentümer planen jetzt den Abbruch des seit Anfang 2020 leerstehenden Altanwesens und die Errichtung von 2 Reihenhäuser mit je 3 Wohneinheiten samt den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen. Die Wohneinheiten sollen vorwiegend für Familien mit Kindern genutzt werden.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale,
- aus dem kommunalen Ziel der Schaffung neuer Wohnungen und der Aktualisierung alter Bebauungspläne,
- aus dem privaten Ziel einer Ersatzbebauung.

Dazu soll der Bebauungsplan geändert werden.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Da der Bebauungsplan von 1993 schon relativ alt ist, sollen die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich durch die Festsetzungen der Änderungsplanung komplett ersetzt werden, um Querbezüge zum rechtskräftigen Bebauungsplan auszuschließen.

Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen/ Vorschriften erläutert (erleichterte Lesbarkeit).

## 02. Städtebauliche Ziele

- Neufassung und Anpassung der Festsetzungen an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes und des Gebietscharakters,
- Aktualisierung der Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

## 03. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
unverändert

- Maß der baulichen Nutzung:
  - Grundfläche  
geändert nach § 19(2) BauNVO (2017) und erweitert um die anrechenbaren Grundflächen der Hauptnutzung außerhalb des Gebäudes

Die Grundflächen wurden nach Bauentwurf festgesetzt. Sie entsprechen (gerundet) der zulässigen Grundfläche des Urbebauungsplanes (zzgl. Terrassen) sowie der Größe ortsüblicher Reihenhäuser mit 3 Wohneinheiten.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden.

Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Die Ergänzungen zur nominalen Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien außerhalb der Gebäude eindeutig definiert ist.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreibungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der GRZ nach § 19 (4) BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

- Wandhöhe:

Ersatz der Stockwerksregelung durch eine Wandhöhenregelung, Maß der Wandhöhe entsprechend Objektentwurf.

Die Änderung wurde erforderlich, da bei den Mittelhäusern der Reihenanlage das Dachgeschoß mit dem höhenbegrenzten, niedrigem Kniestock nur über (nicht geregelte) Dachaufbauten sinnvoll ausbaufähig wäre und damit die Vollgeschoßgrenze im Sinne des Art. 2 (5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung schnell überschritten wird. Das Maß der Wandhöhe entspricht einem 2-stöckigem Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoß unabhängig der Nichtvollgeschoß-Regelung.

- Höhenlage:

Maßbezug geändert auf Normalnull

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt.

Das Maß der max. Höhenlage von 40 cm (25 cm Bodenabstand OK Kellerdecke + 15 cm Bodenaufbau im EG) entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheims nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände.

Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen bei vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

• Bauweise, Baugrenzen:

- Bauweise

ergänzt entsprechend Entwurfsplanung

Eine abweichende Bauweise für Wintergärten/ Terrassenüberdachungen als 1-seitige Grenzbebauung an der gemeinsamen Grenze wurde erforderlich, da diese baulichen Anlagen ausdrücklich zulässig sind und bei Mittelhäusern von gereihten Häusern nur an Grundstücksgrenzen möglich sind.

- Baugrenzen

Die Anordnung erfolgte entsprechend geplanter Bebauung.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen und Balkone wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

• Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen:

- Garagen: zeichnerische und textliche Regelungen ergänzt gem. geplanter Bebauung.

Die Anordnung der Garagen in Verbindung mit den offenen Stellplätzen entspricht dem § 2 (4) der Stellplatzsatzung Großkarolinenfeld, wonach mehr als 6 zusammenhängende Stellplätze nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen dürfen.

- Stellplätze: textliche Regelung ergänzt

Der Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld ersetzt entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, die dann bei Änderung der Stellplatzsatzung jedes Mal eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hätten.

- Nebenanlagen: textliche Regelung ergänzt

gemäß gängiger Praxis bei Wohngrundstücken

• Verkehrsflächen:

Wirtschafts- und Anliegerweg zur Erschließung der hinterliegenden Flächen ergänzt

• Einzelbäume:

Festsetzung neu

Die Festsetzung dient der Gestaltung der Verkehrsfläche

• Sonstige Festsetzungen:

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe

#### 04. Grünordnung

Vorschriften ergänzt

Die Grünordnung beschränkt sich auf wenige Vorschriften zu Hausgärten, Bauteilbegrünungen und Artenschutzmaßnahmen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet.

Die Pflanzvorschrift in Gärten wurde von 1 Baum/ 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf 1 Baum/ 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geändert, um die kleinen Hausgärten nicht über Gebühr zu verschatten.

Die Vorschriften zu den Artenschutzmaßnahmen wurden erforderlich, da zur Realisation des Bebauungsplanes vorbereitend Abbrüche und Rodungen erforderlich werden.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch die Hinweise auf Pflanzabstände nach Art. 48/ 49 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs), Lichtraumprofile von Gehölzen.

#### 05. Örtliche Bauvorschriften

Vorschriften aktualisiert

Die Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten sind Voraussetzung zur Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten mit diesen Bauteilen.

Mit der örtlichen Vorschrift zu Solaranlagen sollen gestalterisch unbefriedigende Kollektoranordnungen verhindert werden.

Die Vorschrift zu Einfriedungen wurde erforderlich, da es im umgebenden Wohngebiet bereits Tendenzen der Grundstücksabschottung gibt und dieser Tendenz gegengesteuert werden soll.

Auf weitere Vorschriften wurde zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit verzichtet.

#### 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.

#### 07. Änderungsbilanz

alt GR insg. ca. 428 m<sup>2</sup>

alt GRZ (§ 19(2) BauNVO)-

alt GRZ (§ 19(4) BauNVO)-

alt Geschößzahl II+D

alt Wandhöhe -

alt Garagen/Stellplätze 12 Stk

alt 6 Wohnungen (2 Gebäudemit je 3 WE)

neu GR insg. 430 m<sup>2</sup> zzgl. 25 m<sup>2</sup>/ Wo Terrassenflächen

neu resultierende GRZ (§ 19 (2) BauNVO) 0,22

neu GRZ (§ 19 (4) BauNVO) 0,6

neu -

neu 6,95 m

neu Garagen 6 Stk/ Stellplätze 6 Stk

neu 6 Wohnungen (2 Dreispänner mit je 3 WE)

#### 08. Auswirkungen

Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht angepasst.

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Kolberg II“ in der Neufassung von 1993 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Mit der Änderung entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde.

Kolbernmoor, 14.08.2020,

  
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

83109 Großkarolinenfeld



FESSLER  
1. Bürgermeister

08. Sep. 2020

## **Quellenverzeichnis**

Bebauungsplan „Kolberg II“ / Greiner Architekten Ingenieure/ 1993  
Bebauungskonzept/ Planungsbüro List Wagner Winkler/ erhalten am 10.02.2020  
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert/ 27.02.2020  
digitales Orthophoto/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 27.02.2020  
Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete/ Bayerisches Landesamt für Umwelt/ Internetabruf am 21.03.2020  
Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998

## **Anlagenverzeichnis**

keine Anlagen