

**Original**



**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**11. Änderung des  
Bebauungsplanes  
„Aiblinger Str.“**

Bereich Fl.Nr. 933/8 und 933/9

**Begründung**

zum Entwurf vom 04.05.2021  
i.d.F.v. 20.07.2021



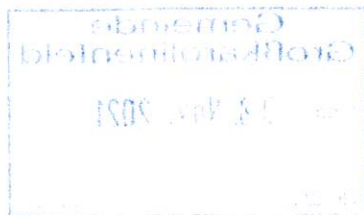
Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereiinsel 3a  
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.Nr. 933/8 und 933/9 (ehemals Fl.Nr. 933/2T und 933/T) der Gemarkung Großkarolinenfeld sind Teil des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ aus dem Jahre 1965. Für das Grundstück Fl.Nr. 933 wurde der Bebauungsplan im Jahre 2002 geändert, für das Grundstück Fl.Nr. 933/2 im Jahre 2017. Beide Änderungen gehen von einer Entwicklung von SO nach NW aus.

2020 erwarb die Martin Szeredy GmbH & Co. KG die zwischenzeitlich weggemessenen Teilgrundstücke 933/8 und 933/9 im nordwestlichen Grundstücksbereich, um dort ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten zu realisieren. Um eine Bauentwicklung von SW nach NO gem. Objektplanung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan in der Fassung der 4. und 9. Änderung erneut geändert werden.

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
- aus dem gemeindlichem Ziel der Aktualisierung alter Bebauungspläne

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 der Art der baulichen Nutzung an den Gebietscharakter
- 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,
- Integration einer schlanken Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes, bei der parallel die nicht geänderten Festsetzungen der Urplanung weiterhin Gültigkeit haben, sollen insgesamt durch diese Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität im Bestand 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

- WA

Die Flächendarstellung MD gem. Flächennutzungsplan und Urbebauungsplan wurde in eine Gebietsfestsetzung WA geändert.

Im Geltungsbereich des Urbebauungsplan befinden sich nach Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude weder Hofstellen noch landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Der bisher festgesetzte Gebietstyp „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO widerspricht damit dem tatsächlichen Gebietscharakter des Plangebiets. Dieser ist geprägt von Wohngebäuden. Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO werden Gebietscharakter und Bauleitplanung harmonisiert.

## 02. Maß der baulichen Nutzung

### - GR nach §19(2) BauNVO

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,26) erfolgte gem. Planungsziel und Objektplanung. Unter Anrechnung der Terrassenflächen erhöht sich die GRZ auf 0,29, was gerundet der GRZ der 9. Änderung entspricht (0,3).

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 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 entspricht der Kappungsgrenze 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 (Pflanzgebot, Grünordnung).

### - Wandhöhe:

Die Vollgeschoss- Regelung wurde in eine Wandhöhenfestsetzung geändert. Das Maß der Wandhöhe wurde dem Bebauungsplan „Weihergelände Ost“ i.d.F. der 2. Änderung vom 28.04.2020 entnommen. Unter der Annahme einer Grundfläche von 313 m<sup>2</sup> (Antrag), einer Dachneigung von 25° (Mindestdachneigung bei Gauben) und 4 Gauben (max. Breite 1,5 m) und 1 Standgaube (max. Breite 4,0 m) pro Seite entsteht damit ein Dachgeschoß knapp über der Vollgeschoßgrenze nach Art. 2(5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Der lichte Kniestock raumseitig beträgt dabei ca. 60 cm.

### - Zahl der Vollgeschoße:

Die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschoße mit 2 Vollgeschoße und einem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß wurde dem Urbebauungsplan in der Fassung der 4. und 7. Änderung entnommen. Auch bei Einhaltung des Kriteriums Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß darf die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

### - Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höchstmaß über Straße festgesetzt. Das Maß der max. Höhenlage entspricht 1 Eingangsstufe und einem geringen Geländeanstieg von der Straße zum Eingang.

Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen bei einer vom Höchstmaß abweichenden Höhenlage hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

### - Wohnungen

Die festgesetzte Zahl der Wohnungen/ 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.

## 03. Bauweise/ Baugrenzen

### - Bauweise

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

### - Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die den Hauptbaukörper erweiternden Bauteile (Tiefgarage, Terrassen, Balkone, Standgauben ...) innerhalb der Bauräume zu liegen kommen.

## 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 SW und SO (Rampe) durch eine gesonderte Umgrenzung 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

Entsprechend Objektentwurf wurde der Bauraum für zweckbestimmte Nebenanlagen (Fahrräder, Wertstoff- und Müllbehälter) durch eine gesonderte Umgrenzung festgesetzt.

Gartenhäuschen werden in der Realität mit oder ohne Zulässigkeit errichtet. Um diese Praxis nicht zu kriminalisieren und eine Handhabe gegen Auswüchse zu haben, wurden Gartenhäuschen in einer begrenzten Größe durch textliche Festsetzung für zulässig erklärt.

#### 05. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe

### 04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Festsetzung von Straßenbäumen, ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf wasserdurchlässige Einfahrtsbefestigungen. Weitere Vorschriften für den Teilbereich des Bebauungsplanes werden als unverhältnismäßig gewertet, nachdem der restliche und überwiegende Teil der Bebauung ohne grünordnerischen Vorschriften im Urbebauungsplan bereits realisiert wurde und das Quartier trotzdem durchgrünt ist.

Die drei grundstückseitigen Einzelbäume dienen der Straßenraumgestaltung.

An der nordöstlichen Grundstücksecke ist eine Fläche für einen Spielplatz gem. Art. 7(3) BayBO von Bebauung freigehalten.

Nachdem zur Durchführung der Baumaßnahme Gebäudeabbrüche und umfangreiche Rodungen erforderlich werden, wurde auf Artenschutzanforderungen hingewiesen.

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

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

### 05. Örtliche Bauvorschriften

Die im Urbebauungsplan enthaltenen Vorschriften wurden auf Relevanz geprüft und in 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.

### 07. Änderungsbilanz

alt Gebietsfestsetzung MD

alt FBG 1227 m<sup>2</sup>

alt GR (§19(2) BauNVO 1990/2017) ca 370 m<sup>2</sup>  
(ohne Terrassen)

alt GRZ (§19(2) BauNVO 1990/2017) ca. 0,30  
(ohne Terrassen)

alt GRZ (§19(4) BauNVO 2017) 0,6

(nur 9.Änderung)

alt Stockwerkszahl II

alt 2 Bauräume

neu Gebietsfestsetzung WA

neu FBG ca 1227 m<sup>2</sup>

neu GR geplant (§19(2) BauNVO 2017) 313 m<sup>2</sup>  
(ohne Terrassen)

neu GRZ (§19(2) BauNVO 2017) 0,26 (ohne Terrassen)  
mit Terrassen 0,29

neu GRZ (§19(4) BauNVO 2017) 0,8

neu WH 6,70 m

neu 1 Bauraum

## 08. Folgen

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

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 4. und 9. Änderung unwirksam und durch die Festsetzungen dieser erneuten Änderungsplanung ersetzt.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 20.07.2021,

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Großkarolinenfeld 10. Nov. 2021  
FESSLER  
1. Bürgermeister

## Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Aiblinger Straße“/ Planungsbüro Seyfried/ 1965

Bebauungsplan „Aiblinger Straße“- 4.Änderung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 2002

Bebauungsplan „Aiblinger Straße“- 7.Änderung/ Dipl.Ing. Martin Schaub/ 2017

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert 25.02.2021

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 25.02.2021

Stellplatzsatzung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 17.12.1998

Konzeptplanung Martin Szerezy/ Dipl.Ing.(fh) Josef Weber / 15.09.2020

## Quellennachweise

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

## Anlagenverzeichnis

keine Anlagen