

# 4. Ausfertigung



Engelbert und Theresia Strasser  
Flurstraße 3  
83109 Großkarolinenfeld- Tattenhausen

Architekturbüro  
Fuchs

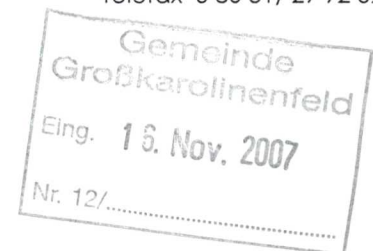
Dipl. Ing.  
Franz Fuchs  
Architekt  
Gärtnerstr. 5  
83059 Kolbermoor

Gemeinde Großkarolinenfeld  
Änderung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“  
Fl.Nr. 257/9 und 257/10

FuchsArchitekten@t-online.de

Telefon 0 80 31/ 29 92 01  
Telefax 0 80 31/ 29 92 02

## Begründung zur Planfassung



### Vorbemerkung

In der öffentlichen Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses vom 17.07.2007 wurde auf Antrag des Grundstückbesitzers beschlossen, den Bebauungsplan „Enzianstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 257/9 und Fl.Nr. 257/10 der Gemarkung Großkarolinenfeld so zu ändern, dass dort anstelle der bislang zulässigen zwei Hauptbaukörper mit einer Grundfläche von je 175 m<sup>2</sup> und jeweils 2 Wohneinheiten künftig 3 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von je 110 m<sup>2</sup> und jeweils 1 Wohneinheit zulässig sein sollen. Bei der geplanten Dreiteilung und der Bebauung mit je einem Einfamilienhaus würde sich eine Parzellengröße von je 617 m<sup>2</sup> ergeben. Beim Maß der baulichen Nutzung sollen die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung zu den Kniestöcken unverändert bleiben. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

### Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Fluren Fl.Nr. 257/9 und 257/10 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ aus dem Jahre 2006. Dieser sieht auf den Grundstücken je 1 Bauraum mit einer zulässigen Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> mit 2 Vollgeschossen vor, wobei über dem 1. Obergeschoß ein Kniestock bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig ist. Pro Wohngebäude sind 2 Wohnungen zulässig.

### Änderungsplanung

Änderung der bestehenden 2 Grundstücke in 3 Grundstücke  
Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung  
Änderung der beiden Bauräume in 3 Bauräume mit je 1 Wohnung und einer Garagenumgrenzung  
Anpassung der straßenbegleitenden Bäume an die neue Grundstücksteilung  
Hinweis auf den Erschließungszwang von den fertig gestellten Hausanschlusspunkten zu den Teilgrundstücken und Sicherung durch Dienstbarkeiten.

### Begründung

Die zul. Grundfläche mit vormals  $2 \cdot 175 = 350 \text{ m}^2$  wurde in  $3 \cdot 110 = 330 \text{ m}^2$  verkleinert.  
Durch die jeweils einseitige Anordnung der Umgrenzung für Garagen wurde die vormals verkettete Bauweise aufgebrochen.  
Mit der Neuordnung der Bauräume wird eine gleichwertige wirtschaftliche Nutzung des Grund- und Bodens ermöglicht (BauGB § 1a (2)) und gleichzeitig die Bauweise der Marktnachfrage angepasst.

St.Nr. 156/218/70944

Bankverbindung  
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling  
Konto Nr. 297 663  
BLZ 711 500 00

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren und das Maß der zulässige Eingriffe nicht erhöht wird.

Umweltbericht

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

Folgen der Bebauungsplanänderung:

Durch die Änderung wird die bisher zul. Bebauung aufgelockert bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohneinheiten.

Negative Folgen in Bezug auf Erschließung, Belichtung und Besonnung der Nachbarbebauung sind nicht zu erwarten.

Auf die Gemeinde Großkarolinenfeld treffen keine Nachfolgekosten.

Bei Einhaltung der Planung ist die geplante Bebauung im Freistellungsverfahren möglich.

Aufgrund der nach alter Planung erfolgten Hausanschlüsse und der Straßenbeleuchtung sind durch die Änderung der Parzellen Umliegungen erforderlich. Diese haben auf dem Grundstück und auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen und sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Kolbermoor, 14.11.2007



Franz Fuchs  
Architekt

Großkarolinenfeld, 16. Nov. 2007



Bernd Fessler  
1. Bürgermeister

