



ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

**2. Änderung des Bebauungsplan:
„Enzianstraße“**

Änderungsbereich: Fl.Nr.259 und 259/18
Gemarkung Großkarolinenfeld

Begründung

zum Entwurf vom 31.10.2016
in der unveränderten Fassung vom 18.01.20



Antragsteller:

Indre und Marc Binder
Mitterweg 3
83024 Rosenheim

Frau Prof. Dr. Heidrun Grau
Hyazinthenweg 6
83071 Stephanskirchen

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Zulässige Bebauung
04. Geplante Bebauung
05. Konfliktanalyse
06. Änderung des Bebauungsplanes – Festsetzungen
07. Änderung des Bebauungsplanes – Hinweise
08. Änderungsbilanz
09. Folgen der Änderung

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die Grundstückseigentümer der Fl.Nr.259 und 259/18 beantragen, einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ von 2006 für die in Abweichung von der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Teilung neu gebildeten Grundstücke außer Kraft zu setzen und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung zu ersetzen, um dort eine Bebauung mit je einem Einfamilienhaus mit Garagen bzw. Stellplatzanlagen realisieren zu können (Nachverdichtung).

Das Ziel einer Nachverdichtung steht in Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, nach denen die in Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden sollen. Um die Innenentwicklung zu stärken, sollen besonders Möglichkeiten zur Nachverdichtung herangezogen werden.

Der Konflikt zwischen der derzeit zulässigen Bebauung und der geplanten Bebauung machen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Enzianstraße“ von 2006 erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung des Bebauungsplanes Grundzüge der Planung nicht berührt 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.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

Änderung des Planungsrechts zur Errichtung von 2 Einzelhäusern mit je einer Wohnung und dazugehörigen Garagen/ Stellplätzen,

Ergänzung bzw. Änderung der relevanten Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise,

Beibehaltung der restlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise des Urbebauungsplans.

03. Zulässige Bebauung

1 Einzelhaus/ Doppelhaus mit einer Grundfläche von 175 m², 2 Vollgeschoßen und 2 Wohnungen

2 Doppelgaragen/ Carports

Stellplätze, sonstige Nebengebäude

04. Geplante Bebauung

2 Einzelhäuser mit einer Grundfläche von je 100 m², 2 Vollgeschoßen und je 1 Wohnung

Garagen/ Carport/ Stellplätze/ Nebenanlagen

05. Konfliktanalyse

Die geplante Bebauung steht zu folgenden Festsetzungen im Widerspruch:

Grundfläche,

Bauraum,

fehlende Zulässigkeit von Carports außerhalb der Umgrenzung von Garagen,

örtliche Bauvorschriften zu Höhenlage, Obergeschoßausbildung, Dächern

06. Änderung des Bebauungsplanes - Festsetzungen

01. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR) geändert gem. Planung/ Besprechung und ergänzt um Flächen der Hauptnutzung außerhalb des Hauptbaukörpers,

Summenmaß nach § 19/4 BauNVO (GRZ 2) entsprechend Urbebauungsplan,

Zahl der Vollgeschoße (Z) entsprechend Urbebauungsplan,

Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden in der Summe entsprechend Urbebauungsplan, jedoch aufgeteilt auf 2 Wohngebäude.

Die Änderungen wurden erforderlich, um das Baurecht den geänderten Grundstücksbegebenheiten anzupassen. Eine mögliche Bebauung mit einem Doppelhaus war von den neuen Grundstücksbesitzern nicht gewünscht.

02. Baugrenzen

geändert gem. Planung/ Besprechung

Die westlichen und östlichen Baugrenzen wurden mit der Mindestabstandstiefe gem. Bayerischen Bauordnung (BayBO) an die jeweils westliche und östliche Grundstücksgrenze gelegt, um die halbe Abstandfläche bei Wandhöhen über 6 m auf dem leicht geneigten Baugrundstück durch entsprechende Stellung des Baukörpers im Bauraum nachweisen zu können.

Die Änderungen wurden erforderlich, um das Baurecht den geänderten Grundstücksbegebenheiten anzupassen. Eine mögliche Bebauung mit einem Doppelhaus war von den neuen Grundstücksbesitzern nicht gewünscht.

03. Garagen und Stellplätze

geändert gem. Planung/ Besprechung

Die Länge der Umgrenzung für Garagen am Ost- und Westrand des Änderungsbereiches entspricht der Urplanung (7,5 m bei 6 m Straßenabstand).

Die Länge der Umgrenzung für Garagen an der gemeinsamen Grenze wurde bei gleichem Straßenabstand auf 6 m reduziert, um die gegenseitige Verschattung zu minimieren.

Eine gewünschte straßennahe Anordnung eines Carports (Überdachung von 2 Stellplätzen) auf der Fl.Nr. 259 wurde für beide Grundstücke per textlicher Festsetzung zugelassen, nachdem dies im Gemeindegebiet Großkarolinenfeld in jüngster Vergangenheit per Befreiung von Festsetzungen der betreffenden Bebauungspläne mehrmals ermöglicht wurde.

Die Anzahl der zulässigen Stellplätze wurde begrenzt durch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung. Dies soll die Größe der versiegelten Fläche für den ruhenden Verkehr minimieren.

Die Regelung der Nebenanlagen entspricht der Urplanung. Der unzulässige Terminus „Nebengebäude“ für Anlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde durch den Terminus „Nebenanlagen“ ersetzt.

04. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich gem. Zielvorgabe

Das bereits verbriefte Leitungsrecht wurde festgesetzt, um einen sonst erforderlichen 2. Hausanschlusskanal zu vermeiden.

05. Grünordnung

entsprechend Urbebauungsplan.

Eine geringfügige Standortanpassung der straßenbegleitenden Bäume wurde durch die neu angeordneten Bauräume erforderlich.

06. Örtliche Bauvorschriften

geändert/ ergänzt

Die Höhenlage wurde aufgrund der neuen Bauraumausrichtung Nord – Süd und des vorhandenen Grundstücksgefälles nach Süden auf die Höhe einer Stufe über relevantem Straßenbezugspunkt reduziert, um „gestelzte“ Baukörper zu vermeiden.

Der Ausschluss von Dachgeschoßen als Nichtvollgeschoß/ die Verringerung der Dachneigung wurden im Zusammenhang mit der geringeren Baukörperbreite notwendig, um „gestelzte“ Baukörper zu vermeiden.

Die Erweiterung des Dachdeckungskatalogs mit Metalldeckungen wurde erforderlich, da bei 6° Dachneigung mit Dachziegeln/ -steinen keine regendichten Dächer hergestellt werden können.

Ergänzt wurde die Zulässigkeit von Gründächern.

Stellplatzbedarf entsprechend aktueller Stellplatzsatzung.

Aufgehoben wurde die örtliche Bauvorschrift des 3 m Grenzabstandes der südlichen Einfriedung zur Grundstücksgrenze, nachdem eine Grabenpflege auch ohne Grenzabstand möglich ist und die Grünzone beibehalten wird. Auf dem Nachbargrundstück Schrank wurde hierfür eine isolierte Befreiung erteilt.

07. Änderung des Bebauungsplanes- Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis der Planzeichnung erforderlich sind.

Die Erläuterung der Wandhöhe als Maß der Abstandflächentiefe wurde entsprechend der Bayerischen Bauordnung ergänzt, nachdem im Vorfeld zu den Hausplanungen bereits unterschiedliche Auslegungen dazu herrschten.

Ergänzt wurden

der Hinweis auf die Gültigkeit bestehender Festsetzungen/ Hinweise aus dem Urbebauungsplan „Enzianstraße“ von 2006, sofern sie nicht durch diese Änderungsplanung ersetzt wurden, der Hinweis auf Planungsgrundlagen.

08. Änderungsbilanz

| | |
|---------------------------|---|
| alt GR 175 m ² | neu GR insg. 200 m ² |
| alt GRZ 2 0,5 | neu GRZ 2 0,5 |
| alt Z II | neu Z II |
| alt 2 Wo | neu 2 Wo |
| alt 4 Garagenstellplätze | neu 4 Garagenstellplätze bzw. im Wechsel mit Carports/ offenen Stellplätzen |

09. Folgen

Im Änderungsbereich wird die Bebauung an die geänderte Grundstücksparzellierung angepasst. Im Änderungsbereich wird die Bebauung gebietsverträglich nachverdichtet. Mit Satzungsbeschluss treten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ von 2006 für die Grundstücke Fl.Nr.259 und 259/18 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 18.01.2017



Fuchs



FESSLER
1. Bürgermeister

13. Feb. 2017



Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Enzianstraße“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2006,
Bebauungsplan „Enzianstraße“- 1.Änderung/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 2007,
digitale Flurkarte/ Grundkarte/ erhalten 20.06.2016,
Besprechungsprotokoll zur Bpl.- Änderung Binder-Grau/ Prof. Dr. Grau/ 26.04.2016
Bürobesprechung/ Arch. Fuchs- H. Binder/ 24.08.2016
Bürobesprechung/ Arch. Fuchs- Fr. Dr. Grau/ 27.10.2016
eigene Erhebungen/ Architekt Franz Fuchs/ 2016.

Anlagenverzeichnis

Bebauungsplan „Enzianstraße“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2006