



B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "Montglasstrasse-Süd"

Gemeinde Großkarolinenfeld



Planung:

Architekturbüro
Ludwig Labonte
Dipl.Ing. Architekt
Hochplattenstr. 20
83026 Rosenheim
Tel. 08031/ 61639-0

Begründung:

1. Notwendigkeit der Planung

Großkarolinenfeld ist eine Stadtrandgemeinde von Rosenheim und ist daher einer erhöhten Baunachfrage ausgesetzt.

Die noch nicht bebauten Flächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind zum größten Teil derzeit nicht verfügbar. Dagegen hat der Grundstückseigentümer des Grundstücks südlich der Montglasstraße bei der Gemeinde beantragt, die Fläche als Baugebiet auszuweisen und sofort zur Bebauung bereitzustellen. Hinzu kommt, daß die Erschließung durch die Montglasstraße, die derzeit nur einseitig bebaut ist (Bebauungsplan „Schultheiß-Gipp-Straße“) voll vorhanden ist und nach dem Erschließungsbeitragsrecht (alle Anlieger) abgerechnet wird.

Die Gemeinde beabsichtigt daher dieses Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in einer Größe von ca. 6.000 m² auszuweisen. Das beabsichtigte Baugebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Verwirklichung der Bebauung ist grundsätzlich nur über einen Bebauungsplan möglich.

Der Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 1992 in ähnlicher Fassung zur Satzung beschlossen und beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht. Das Landratsamt Rosenheim hat jedoch damals den Bebauungsplan nicht genehmigt. Aufgrund dessen wurde erneut ein Auslegungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des im Jahre 2000 durchgeführten Auslegungsverfahrens hat das Wasserwirtschaftsamt Einwendungen hinsichtlich des § 32 WHG vorgetragen. Diesem mußte im Rahmen der Planung insoweit Rechnung getragen werden, als die Parzelle 1 dem Geltungsbereich entnommen wurde. Dies hat gegenüber dem Planungsentwurf aus dem Jahr 1992 zu geringfügigen Erhöhungen des Maßes der baulichen Nutzung geführt. Insbesondere wurden die Kniestockhöhen der Parzellen 2 – 6 auf einheitlich maximal 2,00 m festgesetzt. Außerdem wurden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erhöht.

2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Großkarolinenfeld vorhanden (genehmigt mit RS vom 26.08.86/22.12.87 Nr. 422-46211/2224621.1 422-4621.1 RO 18-1-86). Im Flächennutzungsplan ist dieses Teilgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan ist auf das Strukturkonzept „Max-Josef-Straße-West, Montglasstraße“ vom Dezember 1988 aufgebaut.

a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Montglasstraße, im Westen durch die Aschach, im Osten durch die bebauten Grundstücke und im Süden durch die Grenze zur Flur-Nr. 925.

b) topographische Lage

Das Gelände ist eben. Außer dem begleitendem Grün entlang des Bachlaufes (wird voll erhalten bzw. ergänzt) ist kein nennenswerter Baum- und Strauchbestand vorhanden.

c) Erschließungsmöglichkeit

Das Gebiet wird von Norden her durch das vorhandene Straßennetz über die Montgelasstraße erschlossen. Schmutz- und Regenwasserkanal sind bereits in dieser Straße vorhanden und angeschlossen.

d) Grüngestaltung

Um eine bessere Straßenraumgestaltung zu erreichen, wird die südliche Straßenrandfläche mit durchgrünem Schotterrasen und Bäumen versehen. In Anlehnung an das Strukturkonzept wird im Süden eine öffentliche Grünfläche als Baugebietsgliederung, die bei einer eventuellen späteren baulichen Erweiterung gestaltet wird, ausgewiesen.

4. Erschließungskosten

Da die Erschließungsstraße (Montgelasstraße), wie unter Ziffer 3 beschrieben, im wesentlichen erstellt ist und bereits im Bebauungsplan „Schultheiß-Gipp-Straße“ ausgewiesen ist, werden der Gemeinde für den Bereich „Montgelasstraße“ kaum Erschließungskosten entstehen.

Großkarolinenfeld, 29. Sep. 2000

Rosenheim,


.....
Schramm
1. Bürgermeister



.....
Ludwig Labonte
Dipl. Ing. Architekt