

Original



Gemeinde Großkarolinenfeld

**5. Änderung des
Bebauungsplanes
„Nelkenweg“**

Bereich Fl. Nr. 288/13

Begründung

zum Entwurf vom 06.10.2021
i.d.F.v. 15.02.2022



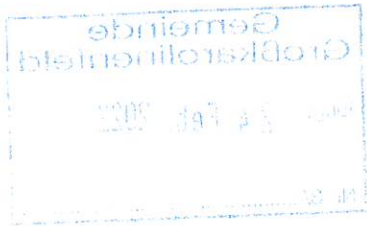
Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 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

Das Grundstück Fl.Nr. 288/13 Gem. Großkarolinenfeld mit einer Gesamtgröße von ca. 506 qm liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ aus dem Jahr 1995. Dieser Bebauungsplan wurde östlich des Grundstückes im Jahre 2006 und 2008 geändert mit der Absicht, auf dieser zentrumsnahen Fläche in guter Wohnlage und im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Baurecht für 5 weitere Wohnhäuser zu schaffen und gleichzeitig eine Teilfläche der Fl.Nr. 288 (jetzt 288/16) als Kinderspielplatz festzusetzen. Für den ursprünglich festgesetzten Kindergarten war die Erforderlichkeit nicht mehr gegeben.

Für die Fl.Nr. 288/13 gelten noch die Festsetzungen des Urbebauungsplanes (GR 100 m², I+D, Firstrichtung N-S). Diese Bebauung entspricht nicht mehr dem Bebauungsmaßstab des nahezu vollständig bebauten Gebietes und soll deshalb angepasst werden.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privatem Ziel eines Einzelhauses mit zwei Wohnungen,
- 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 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 der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der Raumordnung, der städtebauliche Ziele der Gemeinde Großkarolinenfeld und der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Integration einer schlanken Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

Die überalterte Urplanung im Änderungsbereich soll insgesamt durch die 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/ Bauvorschriften

01. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA entsprechend Urbebauungsplan und Gebietscharakter

02. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach § 19(2) BauNVO

Die zulässige Grundfläche wurde von 100 m² auf 130 m² erhöht, was der sonstigen Bauentwicklung im Quartier entspricht. Die daraus resultierende Grundflächenzahl von ca. 0,26 ist noch deutlich unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten nach § 17(1) BauNVO (0,4).

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. Durch die Terrasse erhöht sich das Maß der zulässigen Grundfläche von 130 auf 150 m², die GRZ auf 0,30.

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoß wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen, Standgauben und Außentreppen als Teil 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 im Freien eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplanänderungen notwendig werden.

Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in definierter Größe wurde festgesetzt, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser mit jeweils einer abgeschlossener Wohnung im EG und OG zu ermöglichen.

- 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 von 0,6 entspricht einer Überschreitung der in Allgemeinen Wohngebieten max. zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung (0,4) um 50% und ist damit konform mit der Überschreitungsoption nach §19(4)2 BauNVO. 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 entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das Obergeschoß durch das Dach begrenzt wird.

- Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und mit 50 cm über der Erschließungsstraße festgesetzt. Das Maß der Höhenlage entspricht 3 Eingangsstufen und einem geringen Geländeanstieg von der Straße zum Eingang. Es wurde als Maximalmaß festgesetzt, da Belange der Barrierefreiheit, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange ggf. eine niedrigere Höhenlage erforderlich machen. Für die Überflutungsgefährdeten Geschoße (KG, ggf. Sockelzone EG) wurden wasserabweisende Bauweisen festgesetzt.

- Wohnungen

Die festgesetzte Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude im Plangebiet wurde von 1 Wohnung gem. Urbanbauungsplan auf 2 Wohnungen/ Wohngebäude erhöht, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser zu ermöglichen.

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte entsprechend dem allgemeinen Siedlungscharakter in Großkarolinenfeld Nord mit seitlichen Grenzabständen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

- Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden 3-seitig mit der Mindestabstandsflächentiefe von 3 m gem. BayBO angeordnet, zum Nelkenweg mit 6 m. Der dadurch definierte Bauraum bei gleichzeitiger Festsetzung einer offenen Bauweise soll planerische Freiheiten ermöglichen, ohne Nachbarrechte einzuschränken.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen (ohne/ mit Überdachung), Balkone, Standgauben und Außentreppen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Die Umgrenzung lässt eine Einzelgarage zu bzw. in Verbindung mit den Baugrenzen auch eine Doppelgarage sowohl im vorderen Bereich zu wie auch im hinteren Bereich.

Der Abstand zum Nelkenweg entspricht der Stellplatzverordnung (6 m). Die Gesamtlänge einer Grenzbebauung ist durch die BayBO begrenzt (9 m).

- Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Gem. Großkarolinenfeld wurde hingewiesen. Der Hinweis ersetzt entsprechende Bauvorschriften im Bebauungsplan, die dann bei Änderung der Stellplatzsatzung jedes Mal eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hätten.

- Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sollen bis zu einem Summenmaß von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig sein.

05. Sonstige Festsetzungen
Änderungsbereich gem. Zielvorgabe

04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten und auf wasserdurchlässige Einfahrtsbefestigungen. Die Pflanzregel von 1 Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche entspricht den Vorschriften der bisherigen Änderungsplanungen des Bebauungsplanes „Nelkenweg“. Nachdem zur Durchführung der Baumaßnahme 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, Standgauben, Einfriedungen, Anlagen zur Energiegewinnung).

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 z.T. auch im Festsetzungsteil platziert, wenn sie in engem Zusammenhang mit einzelnen Festsetzungen stehen.

07. Änderungsbilanz

alt GR (§19(2) BauNVO 1990) 100 m ² ohne Terrassen	GR (§19(2) BauNVO 2021) 130 m ² ohne Terrassen
alt GRZ (§19(2) BauNVO 1990) resultierend ca. 0,20 ohne Terrassen	neu GRZ (§19(2) BauNVO 2021) resultierend 0,26 ohne Terrassen
alt Stockwerkszahl E+D	neu GRZ (§19(4) BauNVO 2021) 0,6
alt 1 Wo	neu WH 5,7 m neu 2 Wo

08. Folgen

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

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Nelkenweg“ von 1995 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Mit der Änderung entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Großkarolinenfeld, den 01.03.2022

Kolbermoor, 15.02.2022,



Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Wallner,
2. Bürgermeisterin



Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Nelkenweg“/ ?/ 1995
Bebauungsplan „Nelkenweg“- 1.& 2.Änderung/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 2006
Bebauungsplan „Nelkenweg“- 3. Änderung/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 2008
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert 13.07.2021
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 28.09.2021
Stellplatzsatzung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 17.12.1998
Konzeptplanung/ Andreas Schruff/ 06.2021

Quellennachweise

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

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen