

Original



Gemeinde Großkarolinenfeld  
LANDKREIS ROSENHEIM

## 18. Änderung des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen Ort",

**als Satzung vom 24.09.2019,**  
in der Fassung vom 31.05.2019.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 18. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan „Tattenhausen Ort“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“ mit allen seinen Änderungen unberührt.



Gemeinde  
**Großkarolinenfeld**

Karolinenplatz 12  
83109 Großkarolinenfeld  
t. 08031 / 5908-0

e. [gemeinde@grosskarolinenfeld.de](mailto:gemeinde@grosskarolinenfeld.de)

## **Begründung**

zur **18. Änderung** des Bebauungsplans „**Tattenhausen Ort**“

### **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	3
A.4	Innenentwicklung	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5.3	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	7
A.5.4	Erschließung und Infrastruktur	7
A.5.5	Denkmalschutz	8
A.5.6	Schutzgebiete	8
A.5.7	Gewässer / Starkregen	8
A.5.8	Boden	8
A.5.9	Grundwasser	8
A.5.10	Vorbelastungen	9
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>10</b>
B.1	Ziele der Planung	10
B.2	Bebauungsplankonzept	10
B.2.1	Städtebauliches Konzept	10
B.2.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	10
B.2.3	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	10
B.2.4	Höhenfestsetzung	13
B.2.5	Nebenanlagen	13
B.2.6	Dächer	14
B.3	Abstandsflächen	14
B.4	Erschließung	15
B.5	Brandbekämpfung	15
B.6	Versickerung	15
B.7	Klimaschutz	15
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>17</b>
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>17</b>

### **Planer**

#### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger.de

## **A Begründung**

---

### **A.1 Anlass der Planung**

In Großkarolinenfeld besteht Bedarf an neuem Wohnraum. Dieser soll nach Maßgaben des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Insbesondere besteht durch den demographischen Wandel auch verstärkt Bedarf an kleineren Wohnungen.

Der hier gegenständliche Planbereich ist aktuell noch unbebaut. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung sollen die aktuell bestehenden Bebauungsmöglichkeiten moderat erweitert werden, um den Bereich einer intensiveren Nutzung zuzuführen. Insbesondere werden dadurch die Rahmenbedingungen für die Entstehung mehrerer kleinerer Wohneinheiten geschaffen.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Tattenhausen Ort“ auf dem Flurstück Nr. 78/2 und im Bereich der angrenzenden Straße „Fasanenweg“ (Fl. Nr. 75) geändert werden.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Großkarolinenfeld am 02.07.2019 gefasst.

### **A.2 Art des Verfahrens**

Im Rahmen der Änderung werden die bestehenden Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits durch Siedlungstätigkeit in Anspruch genommenen Bereich maßvoll erweitert. Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“ werden dadurch nicht berührt.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB sind erfüllt.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach bayerischem Recht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter durch diese Änderung. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird die 18. Änderung des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Nach §13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan**

Innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs verdrängt die Änderung in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan inkl. all seiner bisherigen Änderungen.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen durch Text 1, 3, 5, 6 und 8 des Ur-Bebauungsplans.

Sollte die hier gegenständliche Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

## A.4 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um eine Bebauungsplanänderung in einem bereits bebauten Siedlungsumfeld nach §13 BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind ausschließlich bereits im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Gebiete und Verkehrsflächen betroffen. Somit sind diese Bereiche bereits als Siedlungsflächen zu werten. Es kommt zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

## A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Ortsteil Tattenhausen liegt ca. 3,5 km nördlich des Hauptortes Großkarolinenfeld. Der Geltungsbereich befindet sich dabei im Südosten des Ortsteils Tattenhausen in ca. 320 m Entfernung zu dessen Zentrum.

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 78/2 und einen Teil der Straße „Fasanenweg“ (FlSt. Nr. 75).

Der Geltungsbereich wird an allen Seiten von bestehenden Siedlungsstrukturen mit Einfamilien- und Doppelhäusern umschlossen. Im Osten und Norden schließt direkt der Fasanenweg an.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

## A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau) - ohne Maßstab!

Für den Änderungsbereich ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen somit den Zielsetzungen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist Genügen getan.

**Bebauungsplan „Tattenhausen Ort“**

Abbildung 3: Ur-Bebauungsplan inkl. 1. Änderung im Bereich der Änderung (Änderungsbereich - rot) - ohne Maßstab!

Der Geltungsbereich der hier gegenständlichen Änderung liegt im Bereich des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“. Die im Änderungsbereich sowie darum herum liegenden Bauflächen des Bebauungsplans sind als Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Für den Änderungsbereich ist ein einzelner Bauraum in West-Ost-Richtung für ein Hauptgebäude und eine Garage festgesetzt. Für den Bauraum ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer max. GFZ von 0,4 und einer Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt.

Darüber hinaus sind spezifische Festsetzungen unter Anderem zu Dachform, Grundstückgrößen, Abstandsflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen und Wohneinheiten getroffen.

### **A.5.3 Städtebau, Orts und Landschaftsbild**

#### **Planungsgebiet**

Für das Plangebiet ist im Rahmen des aktuell gültigen Bebauungsplans zwar ein Bauraum festgesetzt, dieser ist aber bisher unbebaut. Die Fläche wird aktuell als Grünfläche genutzt. Bäume oder Sträucher sind auf der Fläche nicht vorhanden. Lediglich an den Grenzen zu den westlichen und südlichen Flurstücken befinden sich mit Hecken hinterpflanzte Zäune. Das Gelände ist weitestgehend eben, es fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 50 cm ab, von ca. 486,7 m über Normalhöhennull (NHN) auf ca. 486,2 m über NHN. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die dort verlaufende Straße „Fasanenweg“ erschlossen.

#### **Umgebung**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines bereits nahezu vollumfänglich bebauten Allgemeinen Wohngebiets. Dieses ist geprägt von einer lockereren Bebauung aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, mit in der Regel zwei Vollgeschossen. Dabei handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Direkt westlich sind lediglich einige Doppelhäuser mit ihren Garagen zu einer Kette zusammengebaut.

Es sind ausschließlich Satteldächer vorhanden.

Die Gebäude innerhalb des Ortsteils werden zumeist von umfänglichen Nebenanlagen ergänzt. Die umgebenden Flächen werden intensiv gärtnerisch als Privatgarten oder als Stellplatz bzw. Zufahrten genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Tattenhausen. Im Norden des Planungsgebiets, in ca. 35 m Entfernung, schließen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an die dortige Bebauung an. Auch im Westen und Süden wird der Siedlungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen begrenzt.

Das bestehende Siedlungsgefüge erstreckt sich weiter Richtung Osten bzw. Nordosten. In diesem Bereich befindet sich das „Zentrum“ des Ortsteils Tattenhausen. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich neben den beschriebenen Wohngebäuden vereinzelte (vormalige) landwirtschaftliche Hofstellen bzw. einige Gewerbebetriebe mit ergänzenden Verkehrs- und Wirtschaftsflächen.

### **A.5.4 Erschließung und Infrastruktur**

Das Änderungsgebiet liegt an zwei Seiten an die Straße „Fasanenweg“ an und wird durch diese erschlossen. Zudem befindet sich das Plangebiet in direkter Nähe zur „Hauptstraße“, welche ca. 15 m südlich verläuft. Über diese Straßen besteht eine Anbindung nach Großkarolinenfeld und an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Entsprechende Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom etc.) sind im Bereich des Fasanenweg vorhanden. Das Plangebiet ist somit aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bereits erschlossen.

Ebenfalls im Fasanenweg befindet sich eine Regenwasserkanalisation, welche zur Entwässerung der Straßen, aber auch der umgebenden Grundstücke dient.

Auf FSt.-Nr. 78/2 der Gemarkung Tattenhausen befindet sich darüber hinaus eine funktionslose Regenwasserkanalleitung des Wasser- und Bodenverbandes Tattenhausen, die in West-Ost-Richtung, in etwa mittig durch das Baufenster für den Hauptbaukörper verläuft. Diese Leitung kann beseitigt werden.

Weiter befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze voraussichtlich eine private Regenwasserleitung. Zu dieser liegen jedoch keine weiteren Unterlagen vor.

### A.5.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: April 2019) keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble verzeichnet. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Bereich des Ortszentrums Tattenhausen, ca. 400 m nordöstlich. Dabei handelt es sich um eine spätgotische Kirche (Akten Nr.: D-1-87-137-9) aus dem 18. Jahrhundert. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen befindlichen Bebauung sind Wechselwirkungen mit dem Geltungsbereich ausgeschlossen.

### A.5.6 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst und dessen direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Auch Flächen aus dem Ökoflächenkataster sind nicht vorhanden.

### A.5.7 Gewässer / Starkregen

#### Gewässer

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Bereich befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ 100 bzw. HQ extrem oder ein wassersensibler Bereich.

#### Starkregenereignisse

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass im voralpinen Bereich Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten können und durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Durch die geringe Topografie innerhalb des Geltungsbereichs und seiner Umgebung, wird dies jedoch relativiert.

### A.5.8 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm vor. (Quelle: UmweltAtlasBoden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Im Rahmen der Bohrung einer Erdwärmesonde auf dem Nachbargrundstück wurden 2011 unter dem Oberboden bis zu einer Tiefe ab GOK von 4,0 m Schluffe, bis 8,0 m unter GOK Kies und darunter Ton erkundet (Quelle: UmweltAtlasGeologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Grundsätzlich ist von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen, ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist damit zu rechnen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet sehr erschwert bzw. gar nicht möglich ist.

### A.5.9 Grundwasser

Bei einer Bohrung ca. 100 m südwestlich des Planungsgebiets wurde der Ruhepegel des Grundwassers bei ca. 7,0 m unter GOK erkundet (Quelle: UmweltAtlasGeologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Aufgrund der räumlichen Nähe und dem Bodenaufbau im Änderungsbereich ist hier mit einem ähnlichen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Somit ist in der Regel im Rahmen von Wohngebäuden mit keinen Eingriffen der baulichen Anlagen in den Grundwasserleiter zu rechnen.



### **A.5.10 Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Grundstücks als „Wiese“ bzw. Brachland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von großflächigen Altlasten auszugehen.

#### **Immissionen**

Das Planungsgebiet grenzt an die Straßen Fasanenweg an. Dabei handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne Verbindungsfunktion. Auch bei der im Süden verlaufenden Hauptstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße. Somit ist mit keiner relevanten Verkehrslärmbelastung zu rechnen.

Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. In den bestehenden Bebauungsplänen sind die umgebenden Flächen auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen.

Der nächste größere Gewerbebetrieb befindet sich ca. 75 m nordöstlich. Da zwischen diesem und dem Planungsgebiet größere Flächen des Allgemeinen Wohngebiet liegen, ist mit einer Einhaltung der entsprechenden Immissionswerte im Planungsgebiet zu rechnen.

Da der Änderungsbereich bereits überplant und zudem sehr klein ist und nur eine moderate Verdichtung vorgesehen ist, kann eine relevante Verkehrslärmerhöhung durch die hier gegenständliche Planung ausgeschlossen werden.

Durch die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist mit Lärm- und Staubbelastungen auch an Wochenenden und in den Abendstunden zu rechnen. So diese die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, ist jedoch nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen. Der Änderungsbereich liegt jedoch nicht direkt an diesen.

#### **Gerüche**

Der nächste aktive, landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 300 m östlich des Änderungsbereichs. Da sich zwischen Änderungsbereich und diesem umfangliche Wohnnutzungen befinden, ist eine unzulässige Geruchsbelästigung ausgeschlossen.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Erweiterung und Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten
- Berücksichtigung der Belange der umliegenden Bebauung

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden die bisherigen Festsetzungen grundsätzlich beibehalten. Die Änderungen betreffen vor allem die Anpassung der überbaubaren Grundfläche sowie eine weitere Differenzierung hinsichtlich der möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen. Darüber hinaus werden einzelne Festsetzungen (Höhenentwicklung) angepasst.

#### **B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzung bisher**

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (1968)

##### **Festsetzung Änderung**

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2018)

##### **Begründung**

Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Im Zuge der Änderung der Festsetzung (Jetzt Bezug auf die BauNVO 2017), ist die vormals ausnahmsweise zulässige Nutzung nach §4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1968: „Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen“ nicht mehr zulässig. Da es sich dabei um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung handelt, welche in ihrer Notwendigkeit seit 1968 stark an Bedeutung verloren hat, stellt dieser Wegfall kein Problem dar und steht der geplanten Art der baulichen Nutzung nicht entgegen.

Durch die Änderung der BauNVO sind darüber hinaus nun auch die vormals ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht mehr zulässig. Auch dies steht dem Planungsziel der Gemeinde nicht entgegen. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich aufgrund der Lage und des Zuschnitts nicht für entsprechende Anlagen für sportliche Zwecke geeignet.

#### **B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzung bisher**

Es ist ein durchgehender Bauraum für ein Hauptgebäude und eine ergänzende Garage mit einer Größe von ca. 22,5 x 10 m (ca. 225 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Dieser verläuft von der westlichen Flurgrenze in Richtung Osten.

GFZ: 0,4

Nebenanlagen, Zufahrten etc. werden entsprechend BauNVO 1968 nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **Festsetzung Änderung**

Es wird zwischen dem Bauraum (für Hauptgebäude) und Flächen für Nebenanlagen unterschieden.

Der Bauraum hat eine Größe von 18,5 x13m (ca. 240 m<sup>2</sup>)

GR: 200

GF: 400

Überschreitung der GR durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports sind bis zu einer gesamt GRZ von 0,35 (inkl. Hauptanlagen) zulässig.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5

Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **Begründung**

#### **Bauräume**

Durch die Anpassung des Bauraumes soll eine bessere Nutzung des Plangebietes, durch eine möglichst flexible Bebauung, durch ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus ermöglicht werden. Die grundsätzliche Ausrichtung des Bauraumes wird dabei beibehalten. Hierzu wird der Bauraum in seinen Maßen moderat erweitert und in seiner Positionierung leicht in das Zentrum des Flurstücks verschoben. Dies folgt den Vorgaben des §1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die Festsetzung von zwei zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen und Garagen soll eine bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass der eigentliche Baukörper nicht zu groß wird.

Durch die Lage des westlichen Bereichs für Nebenanlagen kann die kettenartige Bebauung aus dem Westen fortgeführt werden.

#### **Überschreitungen Bauraum**

Um die ortsbildprägenden Baukörper möglichst präzise fassen zu können, sind die Bauräume relativ eng gefasst. Balkone und Vordächer als weniger raumbildende Elemente sind in diesen Festsetzungen nicht berücksichtigt. Aufgrund ihres untergeordneten Charakters kann eine Überschreitung der Bauräume durch Balkone und Vordächer um 1,0 m zugelassen werden. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von 2,0 m zu den Grundgrenzen werden entsprechende negative Auswirkungen für die Nachbarn minimiert.

#### **Grundfläche und Geschossfläche**

Um den städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festsetzen zu können, werden in der Bebauungsplanänderung nun absolute Höchstwerte für Geschossflächen und Grundflächen festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundfläche wurde hier gegenüber dem Ur- Bebauungsplan ergänzt, um den Anforderungen des §16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gerecht zu werden.

Bei der Ermittlung des festgesetzten Höchstwertes für die Grundfläche wurde, um den städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festsetzen zu können, ein Spielraum für Terrassen und Balkone nicht berücksichtigt.

Weniger raumwirksame Bauteile wie Balkone und Terrassen sind dem folgend als Überschreitung der Grundfläche zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Ur-Bebauungsplans wird im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung leicht erhöht. Die ursprüngliche Festsetzung von GFZ 0,4 ermöglichte bei einer Grundstücksfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> eine Geschossfläche 380 m<sup>2</sup>. Mit der nun zulässigen Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GFZ von 0,42. Als Grundfläche wird ein maximaler Wert von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist aus der Festsetzung der Geschossfläche in Kombination mit einer zweigeschossigen Bebauung entwickelt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,21.

Sowohl die GRZ von 0,21 als auch die GFZ von 0,42 liegen weit unterhalb der Grenzwerte des §17 BauNVO (GRZ 0,4; GFZ 1,2).

#### Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

In der für den Ur-Bebauungsplan gültigen BauNVO 1968 werden nach §19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen, Garagen etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet und sind somit ohne Beschränkung zulässig.

Inzwischen wurde dieser § der BauNVO geändert. Nebenanlagen etc. sind nun auf die GRZ anzurechnen. Sie dürfen die festgesetzte GRZ nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch um bis zu 50% überschreiten.

Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verringerung der Versiegelung (Versickerung von Niederschlagswasser) und im Sinne des Ortsbildes sowie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen folgend, soll nun eine differenzierte Festsetzung zum Maß der zulässigen Versiegelung erfolgen.

Im Rahmen der 50% Überschreitung des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergäbe sich eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 31%. Vor dem Hintergrund der relativ niedrig festgesetzten GR sowie dem hohen Stellplatzbedarf im ländlichen Bereich ist mit diesem Wert eine effiziente bzw. bestimmungsgemäße (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) Nutzung des Flurstücks nicht möglich.

Ergänzend zur festgesetzten GR / GF wird also im Rahmen der Änderung eine Überschreitungsregel für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Ziel ist es, die mögliche Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen und Garagen sowie Zufahrten und Stellplätze in Zukunft klar zu regeln und zugleich dem großen Bedarf an Stellplätzen im ländlichen Bereich gerecht zu werden.

Dem folgend wird im Rahmen der Änderung eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 -3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Dies beinhaltet neben den oben genannten Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundfläche der sonstigen Haupt- und Nebenanlagen. Dieser Wert entspricht der insgesamt zulässigen Maximalversiegelung.

Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,5 werden die Werte des §17 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,6 (0,4 + 50 %) deutlich eingehalten.

Im Hinblick auf die zulässige Maximalversiegelung inkl. Nebenanlagen etc. ist auf den umgebenden Flächen keine Beschränkung enthalten. Somit ist durch die nun festgesetzte Begrenzung eine Verringerung der zulässigen Versiegelung verbunden.

## **B.2.4 Höhenfestsetzung**

### **Festsetzung bisher**

Erd- und Obergeschoss

Gebäudehöhe max. 6,0 m

### **Festsetzung Änderung**

Maximal zulässige Wandhöhe max. 6,30 m

Maximal zwei Vollgeschosse

### **Begründung**

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse bleibt erhalten.

Da durch die bloße Festsetzung von Vollgeschossen, in Kombination mit Kniestockhöhen, die städtebaulich entscheidende Höhe des Gebäudes nur unzureichende bzw. gar nicht definiert wird, ist nun zusätzlich eine Wandhöhe festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe von max. 6,30 m ermöglicht eine ortstypische und klimaangepasste Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ordnet sich in den bestehenden Höhenkanon ein.

Die nun festgesetzte Wandhöhe übersteigt die bisher festgesetzte Wandhöhe von 6,0 m leicht. Dies ist durch die angestrebte Nachverdichtung begründet. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch die Dachräume der Gebäude effizient zu nutzen, um bei gleicher Grundfläche mehr Wohnraum generieren zu können. Darüber hinaus ist etwas Spielraum für eine klimaangepasste Bauweise (Gebäude etwas vom Gelände angehoben: Starkregenereignisse) berücksichtigt. Insgesamt fügt sich der Baukörper auch so in die umgebende Bebauung ein. Auch mit der nun festgesetzten Höhenentwicklung können die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (ggf. unter zur Hilfenahme des 16m-Privilegs etc.) innerhalb des Planungsgebiets unterkommen. Somit ist den Ansprüchen des Nachbarnschutzes, gesunder Lebensverhältnisse und des Brandschutzes ausreichend Rechnung getragen.

## **B.2.5 Nebenanlagen**

### **Festsetzung bisher**

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig

### **Festsetzung Änderung**

Festsetzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup> sind nur in den Bauräumen und in festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Folgende Anlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig: offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen.

Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> müssen die im Rahmen der Anforderungen an Dächer von „Hauptanlagen“ gestellten Ansprüche eingehalten werden. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

### Begründung

Die Notwendigkeit von Flächen für Garagen und Nebenanlagen ist bereits unter Ziffer B.2.3 begründet.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m<sup>2</sup> sind weniger raumwirksam und können daher auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. sind hier ebenfalls weniger raumwirksam. Für diese besteht dem folgend auch keine räumliche Einschränkung.

## **B.2.6 Dächer**

### Festsetzungen bisher

Es ist eine Dachneigung von maximal 27° festgesetzt.

Es ist eine verbindliche Firstrichtung festgesetzt.

### Festsetzung Änderung

Es ist eine Firstrichtung festgesetzt, von dieser darf um bis zu 5° abgewichen werden.

Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind symmetrische Satteldach mit 20° bis 27° auszuführen.

### Begründung

Der lokalen Bautradition folgend und in Anlehnung an die Festsetzungen des, auch in der Umgebung gültigen, Ur-Bebauungsplans sind nur symmetrische Satteldächer (gleicher Neigungswinkel auf beiden Dachseiten) mit einer maximalen Dachneigung von 20° bis 27° zulässig. Eine untere Grenze für die Dachneigung wurde eingeführt, um ortstypische sehr flache Dächer bzw. Flachdächer auszuschließen. Durch die Beschränkung auf symmetrische Satteldächer sollen ebenfalls, um das tradierte Ortsbild zu erhalten, Walmdächer, Pultdächer etc. ausgeschlossen.

Dachflächen unter 5 m<sup>2</sup> Fläche sind weniger ortsbildprägend. Somit sind hier keine Restriktionen enthalten. Dies ermöglicht auch insbesondere bei kleineren Bauteilen (Vordächer etc.) eine angemessene Gestaltung.

Die Firstrichtung wurde entsprechend der Ausrichtung des Bauraums beibehalten. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen und der Festsetzungsschärfe des Bebauungsplans zu entsprechen, darf von dieser Richtung um bis zu 5° abgewichen werden. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der heterogenen Bebauung der Umgebung angemessen.

## **B.3 Abstandsflächen**

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung. Dies betrifft insbesondere Art. 6 Abs.5 Satz 1 BayBO.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6) eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher eine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

Hinweis

Die Abstandsflächen sind unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans vom natürlichen Gelände aus zu messen und einzuhalten.

#### **B.4 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten bereits durch die Straße Fasanenweg erschlossen. In diesen Straßenflächen liegen auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vor. Somit ist der Bereich sowohl faktisch wie auch bauplanungsrechtlich erschlossen.

Um Verkehrsbehinderungen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge im Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße möglichst zu vermeiden, ist im Südosten des Flurstücks das Anlegen von Ein- und Ausfahrten zur Straße Fasanenweg nicht gestattet.

#### **B.5 Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrrangriff kann über die Straße „Fasanenweg“ im Norden oder Osten erfolgen. Der Bauraum oder Teile von diesem sind nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Somit kann der Planungsbereich direkt von der Feuerwehr angefahren werden und es sind keine Aufstellflächen oder Feuerwehzufahrten auf dem Grundstück erforderlich. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt bereits in den angrenzenden Straßen vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass diese ausreichend Kapazität für die geplante Bebauung aufweisen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

#### **B.6 Versickerung**

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet voraussichtlich nicht möglich.

Es besteht im Fasanenweg eine Regenwasserkanalisation. An diese kann auch das Baugrundstück angeschlossen werden.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war kein Maximalmaß für die zulässige Versiegelung festgesetzt. Somit kommt es im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Vielmehr wird nun die zulässige Versiegelung beschränkt. Es ist somit davon auszugehen, dass das Gebäude an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann.

#### **B.7 Klimaschutz**

##### Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan, wird der Oberflächenabfluss verringert.

Durch die Festsetzung einer geringfügig höheren Wandhöhe, ist eine an Starkregenereignisse angepasste Bauweise leichter möglich.

### **Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**

Durch die Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen, im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

### **B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Geringfügige Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungsgebiet
- Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes



## C Umweltbelange

### C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 18. Änderung des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“ wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 18. Änderung des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

Da somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, entsteht kein vom Ur-Bebauungsplan abweichendes Ausgleichserfordernis.

### C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung, noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

## D Ausfertigung

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.09.2019 wurde die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" in der Fassung vom 31.05.2019 mit redaktionellen Änderungen gem §10 Abs. 1 BauGB als

Die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" <sup>wird</sup> ~~wurde~~ am 23.10. 2019 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" tritt damit in Kraft.

Großkarolinenfeld, den 21. Okt. 2019

.....  
Fessler, 1. Bürgermeister

