



Gemeinde Großkarolinenfeld

**Änderung des
Bebauungsplanes
„Tattenhausen- Ort“**

Bereich Amselweg

Begründung

vom 15.01.2025
zum Entwurf vom 31.05.2022
i.d.F.v. 13.05.2025

Planung

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

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Festsetzungen
- 04. Örtliche Bauvorschriften
- 05. Hinweise
- 06. Änderungsbilanz
- 07. Folgen

Quellenverzeichnis
Begleitende Planungen
Anlagenverzeichnis
Quellennachweise

01. Vorbemerkung

Der zu ändernde Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tattenhausen Ort“ aus dem Jahr 1976. Der Urbebauungsplan wurde im Änderungsbereich bereits 2007 geändert (15. Änderung), um die Bebauung an das natürliche Geländeniveau auf den Fl.Nrn 113, 113/12, 113/13 und 113/14 anzupassen und einen größeren Niveauunterschied zur bestehenden nördlichen Bebauung zu vermeiden.

Während die Neubebauung auf der Fl.Nr. 113/12 die Festsetzung der Höhenlage gem. Bebauungsplan einhält, wurde diese bei dem Neubau auf der Fl.Nr. 113/19 um ca. 50 cm überschritten. Dies führte beim Bau des Gebäudes zu einer Baueinstellung und letztlich zu einer Duldung der Bebauung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Für die zulässige nördliche Bebauung im Anschluss an diese Grundstücke hat dies eine Tieflage zur Konsequenz, wobei Teile der Baugrundstücke im Süden durch Aufschüttungen und künstliche Böschungen für die vor ihnen liegenden Bebauung belegt wurden. Dgl. verläuft die geplante Zufahrt zur 2. Bebauungsreihe quer zu einer vorhandenen Anböschung.

Bei den letztjährigen Starkregenereignissen kam es auf der Fl.Nr. 113/12 wiederholt zu Überschwemmungen, nachdem Oberflächenwasser auf der abschüssigen Hauptstraße von den Entwässerungseinrichtungen nicht mehr aufgenommen werden konnte und unkontrolliert über das anliegende Grundstück Richtung Amselweg abfloss. Zwischenzeitlich wurden gemeindliche Tiefbaumaßnahmen ergriffen, um dies künftig weitgehend auszuschließen.

Nachdem auch bei den mittleren Parzellen zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattfand und Vorhaben nicht mehr in der festgesetzten Form realisiert werden sollen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur behutsamen Nachverdichtung,
- aus dem speziellen gemeindlichen Ziel der Vermeidung bzw. Begrenzung von Gefahrenpotenzialen,
- aus dem speziellen gemeindlichen Ziel der Behebung von Realisierungsdefiziten zum best. Bebauungsplan,
- aus dem allgemeinen gemeindlichen Ziel der Aktualisierung alter Bebauungspläne.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wurden durchgeführt.
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die Bestandsbebauung und an konkrete Bauabsichten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Großkarolinenfeld und der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Anpassung des Maßes der Höhenlage unter Berücksichtigung des natürlichen und des veränderten Geländes unter Berücksichtigung der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Entwicklung eines Regenwasser- Rückhaltekonzepts mit gedrosselem Ablauf in die bestehenden Regenwasserkanäle,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.
- Grünplanerische Hinweise

Die überalterte Urplanung in der Fassung der 14. Änderung soll insgesamt durch die erneute 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 rechtskräftigem Bebauungsplan und Gebietscharakter

02. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach § 19(2) BauNVO

Das Maß der zulässigen Grundfläche für Einzelhäuser entspricht weitgehend der bisherigen Festsetzung (GR 110 m²), das Maß für Doppelhäuser ortsüblichen Größen (hier 16/10 = 160 m²).

Auf der neu gebildeten Fl.Nr. 113/21 und Fl.Nr. 113/20 wurde die Grundfläche entsprechend der kleineren Grundstücksfläche reduziert.

Auf dem Stammgrundstück Fl.Nr. 113 (bisher ohne Grundflächenfestsetzung) wurden die zul. Grundflächen entsprechend Parzelle 1, 3, 5 mit je 110 m² festgesetzt. Der nördliche Bauraum wurde durch eine Abgrenzungslinie in 2 Bauzonen geteilt und das Altanwesen miteinbezogen, so dass auch dort bauliche Veränderungen genehmigungsfähig bleiben.

Da die zulässige Grundfläche (GR) nach dem Hauptbaukörper berechnet und mit diesem Maß festgesetzt wurde, mussten Zusatzkontingente (GR+) für weitere Flächen der Hauptnutzung (Terrassen/ Balkone/ Standgauben) zusätzlich festgesetzt werden. Die Zusatzkontingente wurden anhand dem auf der Grundfläche möglichen Wohnungspotenzial ermittelt. Den Wohnungen wurden dann die für Terrassen/ Balkone/ Außentreppen übliche Grundfläche für diese Bauteile zugeordnet (Terrassen 20m², Balkone/ Standgauben 10 m²) und diese dann in einem Summenmaß als Zusatzkontingent parzellenweise festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Größe der Einzelbauteile begrenzt.

Die Zusatzkontingente 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 als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser mit jeweils einer abgeschlossenen 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% Überschreitungsbefreiung 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 bürointernen Erfahrungswerten.

- Wandhöhe:

Die Vollgeschoss- Regelung wurde in eine Wandhöhenfestsetzung geändert. Das Maß der Wandhöhe entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss bei den Einzelhäusern durch das Dach begrenzt wird bzw. durch eine Decke mit darüber liegendem, niedrigem Speicher.

- Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und mit der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß über Normalnull (NN) festgesetzt. Das natürliche Gelände mit seinem leichten Gefälle nach Norden wurde durch die südliche Neubebauung durch Aufschüttungen mit randlichen Anböschungen erhöht, so dass die bisher nicht bebauten Grundstücke nördlich der Anböschung deutlich tiefer liegen.

Bei der Festsetzung der Höhenlage der hinteren Bebauung schied eine gewünschte Anpassung an die Höhenlage der vorderen Bebauung aus, da dies zu unzulässigen Beeinträchtigungen der nördlich anschließenden Bestandsbebauung geführt hätte. Zudem hätte die Wandhöhe der grenznahen Garagen das vom Abstandsflächenrecht geforderte maximale Maß von 3 m deutlich überschritten. Auch wurde die Planungsüberlegung einer gestaffelten Grundstückshöhe N/ S wieder fallengelassen, da diese mit einer Doppelhausbebauung durch den Zugang der 2. Haushälfte auf Höhe der EG- Ebene nicht sinnvoll realisierbar gewesen wäre bzw. eine Split- Level Bauweise erfordert hätte. Die jetzt festgesetzten Höhenlagen orientieren sich an der Geländehöhe der nördlichen Grundstücksgrenze und entsprechen weitgehend der Änderung von 2007, jedoch unter Berücksichtigung von Empfehlungen der Wasserwirtschaft.

Die Höhenlage bei der südlichen Bebauung bezieht sich auf den Amseiweg bzw. übernimmt die Höhenlage des Bestandes. Letzteres hat zur Folge, dass die Anböschungen auf Fremdgrundstücken bei der Zufahrt bzw. den geplanten Stellplätzen durch Stützmauern ersetzt werden müssen. Ihre Realisierung sowie die Kostenübernahme setzen privatrechtliche Übereinkünfte voraus. Diese können nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden.

Das Maß der Höhenlage wurde als Maximalmaß festgesetzt, da Belange der Barrierefreiheit, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung, Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange und auch gestalterische Belange ggf. eine niedrigere Höhenlage erforderlich machen. Für die Überflutungsgefährdeten Geschoße (KG, ggf. Sockelzone EG) wurde auf wasserabweisende Bauweisen hingewiesen.

- Wohnungen

Die festgesetzte Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude im Plangebiet wurde von 1 Wohnung gem. Urbanisierungsplan auf 2 Wohnungen/ Wohngebäude erhöht, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Auf der Fl.Nr. 113/3 wurden gem. Antrag und Grundstücksgröße 3 Wohnungen festgesetzt.

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte entsprechend dem benachbarten Siedlungscharakter in Tattenhausen mit seitlichen Grenzabständen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

- Baugrenzen

Festgesetzt wurde analog zu der 2- Teilung der Grundflächen in Grundflächen für Gebäude (GR) und zusätzliche Grundflächen (GR+) für Außenanlagen der Hauptnutzung (Terrassen) sowie Gebäudeteile der Hauptnutzung (Balkone, Standgauben) eine 2-Teilung der Bauräume für eben diese Grundflächen. Mit dem Bauraum für Gebäude soll der Hauptbaukörper in seiner Lage weitgehend definiert sein. Die Baugrenzen wurden jeweils nordseitig mit der Mindestabstandsflächentiefe von 3 m gem. BayBO angeordnet. Der dadurch definierte Bauraum bei gleichzeitiger Festsetzung einer offenen Bauweise schränkt Nachbarrechte nicht ein.

Gem. § 23 Abs.3 Satz 2 BauNV kann die Gemeinde nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Baugrenze festsetzen. Solche Festsetzungen ermöglichen die Gewährung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde. Diese Ausnahmeregelung wurde für Außentreppen festgesetzt, um ggf. nachbarliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Im Bereich des Stammgrundstücks Fl.Nr. 113 wurden 3 Bauräume festgesetzt, jedoch die Bebauung durch die jeweils zul. Grundfläche dem Maß der sonstigen Bebauung angepasst. In den nördlichen Bauraum wurde das Altanwesen einbezogen, so dass auch dort bauliche Veränderungen genehmigungsfähig bleiben. Nach Angabe des Grundstücksbesitzers sind auf dem Grundstück derzeit keine Baumaßnahmen geplant.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Da der Garagenhof auf Fl.Nr. 113/21 maßgeblich für die Höhenlage der nördlichen Gebäude ist, wurde der Garagenzelle eine Höhe über NN zugewiesen. Gleiches gilt für das Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/13 in Bezug auf das südliche Gebäude bzw. Grundstück.

- 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. Dies soll beispielsweise Gartenhäuschen ermöglichen.

05. Verkehrsflächen

Der Wohnweg Fl.Nr. 113/18 liegt im Böschungsbereich der Garagenzufahrt auf der Fl.Nr. 113/19. Dies hat zur Folge, dass die Anböschung (auf Fremdgrundstück) bei der Zufahrt durch Stützmauern ersetzt werden muss.

06. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe.

Um das Gefahrenpotenzial durch Überschwemmungen von vornherein zu reduzieren, wurde für das Plangebiet ein Konzept zur Niederschlagswasserableitung erstellt (Anlage A1 Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Tattenhausen Ort – Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 08.11.2024 mit Anlage A1a Überflutungsnachweise zum Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Tattenhausen Ort – Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 08.11.2024

Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Gärten sind in unterirdische Rückhalteräume zu leiten, zwischenspeichern und dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Die Bemessung der Rückhalteräume sowie der jeweilige Drosselabfluss wurden durch das Ingenieurbüro Roplan anhand von Überflutungsnachweisen für alle Grundstücke errechnet. Rückhaltevolumen und Drosselabfluss wurden als Festsetzung im Bebauungsplan übernommen.

Zur Sicherung der nördlichen Grundstücke vor Oberflächenwasser aus dem südlichen Neubaugebiet wurde an der Grenze im Zuge der Entwurfsplanung auf Forderung der nördlichen Nachbarn zusätzlich eine niedrige Sockelmauer als Barriere festgesetzt. Da ein Bebauungsplan keine Baugebote festsetzen kann, wurde die Festsetzung einer wassersperrenden Sockelmauer an eine aufschiebende Bedingung

(§9(2)BauGB) gekoppelt. Nachdem aber die Realisierung der Sockelmauer rechtlich schwierig durchzusetzen ist, wurde diese Maßnahme wieder fallen gelassen und durch die Festsetzung eines Verbotes von Geländeaufschüttungen an den Grundstücken entlang des nördlichen Geltungsbereiches auf eine Tiefe von 1 m zur Grundstücksgrenze ersetzt entsprechend einer Vorgängerplanung. Das im B-Plan festgesetzte Gebiet ist nicht von wild abfließenden Oberflächenwasser betroffen. Das Gebiet wird durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. durch bebaute Privatgrundstücke komplett umfasst. Von diesem Bereich gelangt kein wild abfließendes Oberflächenwasser auf das B-Plan Gebiet. In der Vergangenheit beobachtete Oberflächenwasseransammlungen (Pfützenbildungen) sind nach Beseitigung von Mängeln der Straßenentwässerung auf direkt auf das Gebiet fallende Niederschläge zurückzuführen (Ingenieurbüro ROPLAN 25.03.2025, siehe auch den Hinweis „Oberflächenwasser/ Nachbarschutz“ im allgemeinen Hinweisteil, der auf einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim basiert).

Grünordnung

Nachdem mit der BayBO 2025 die Möglichkeit grünordnerischer Gestaltungsvorschriften in der Bauleitplanung entfallen ist, wurde dieser Abschnitt komplett gestrichen, die Vorschriften in Hinweise umgewandelt und diese in einem separaten Hinweisteil als Empfehlungen neu aufgeführt.

04. Örtliche Bauvorschriften

Nachdem mit der BayBO 2025 die Möglichkeit örtlicher Gestaltungsvorschriften in der Bauleitplanung entfallen ist, wurden diese auf städtebaulich erforderliche Festsetzungen beschränkt. Die Festsetzungen zu den Dächern sind städtebaulich begründet. Sie basieren auf der Dachlandschaft der Umgebung und des Ortsgebietes und sichern so den Fortbestand des Ortscharakters. Ebenfalls städtebaulich begründet ist die Festsetzung zu Abgrabungen/ Stützmauern, da sonst die nördlichen Parzellen nicht erschlossen sind.

04. Hinweise

Neben der Erklärung von Planzeichen wurden nur solche textlichen 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.

Der Hinweis Oberflächenwasser/ Nachbarschutz wurde einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim entnommen.

Durch die geringere Höhenlage der nördlichen Bauzeile kann das Regenwasser nicht bzw. nur mit Zusatzkonstruktionen (Betonummantelung der Regenwasserleitung) in den Regenwasserkanal im Amselweg geleitet werden.

Die bestehenden Straßenkanäle wurden hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

05. Änderungsbilanz

alt GR (§19(2) BauNVO 1990) 805m²
ohne Terrassen

alt Stockwerkszahl II
alt 1 Wo/Wohngebäude

neu GR (§19(2) BauNVO 2021) 1.280 m²
ohne Terrassen

neu GRZ (§19(4) BauNVO 2021) 0,6

neu WH 6,2 m

neu 2 Wo/Wohngebäude bzw. 3 Wo/Wohngebäude
(Fl.Nr. 113/12)

06. Folgen

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

Mit der Neufestsetzung der Höhenlagen und Rückhalteanlagen wird das Schadenspotenzial durch Überflutungen begrenzt.

Mit der Änderungsplanung werden Realisierungsdefizite zum best. Bebauungsplan behoben,

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Tattenhausen-Ort“ von 1987 mit all seinen bisherigen Änderungen im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.