



**ORIGINAL**

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 15  
„Weihergelände West“**

Bereich  
Gem. Großkarolinenfeld  
Fl.Nr. 573/76

**Begründung**

zum Entwurf vom 19.01.2016  
in der unveränderten Fassung vom 12.04.2016



Planung  
Fuchs Architekten

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

## **Inhaltsverzeichnis**

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

Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 573/76 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 15 „Weihergelände West“ aus dem Jahre 2000 im Bereich der Fl.Nr. 573/76 zu ändern, um dort eine Bebauung mit 3 Doppelhäusern 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 Nr. 15 „Weihergelände West“ erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB soll 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 und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

## 02. Ziele der Änderung

Änderung des Planungsrechts zur Errichtung von 3 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen,  
Änderung der relevanten Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise;  
Beibehaltung der restlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise des Urbebauungsplans.

## 03. Zulässige Bebauung

2 Doppelhäuser mit je 140 m<sup>2</sup> Grundfläche, 2 Vollgeschoßen, 2 Wohnungen, Satteldach,  
1 Einzelhaus mit 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, 2 Vollgeschoßen (I+DV), 1 Wohnung, Satteldach,  
2 Doppelgaragen mit Satteldach,  
1 Einzelgarage  
3 offene Stellplätze,  
3 zu pflanzende Bäume  
1 Grünfläche entlang des Grabens  
resultierende GRZ (BauNV 1990): bzw. 0,21  $((140+140+100)/1.775)$

## 04. Geplante Bebauung

3 Doppelhäuser mit je 135 m<sup>2</sup> Grundfläche, 2 Vollgeschoßen, 2 Wohnungen, Satteldach,  
1 Garagenanlage mit insg. 6 Einstellplätzen,  
6 offene Stellplätze  
mind. 6 zu pflanzende Bäume  
1 Grünfläche entlang des Grabens

## 05. Konfliktanalyse

Die geplante Bebauung steht zu folgenden Festsetzungen im Widerspruch:

Bauräume,  
Bauflächen für Garagen und Stellplätze

## 06. Änderung des Bebauungsplanes - Festsetzungen

### 01. Maß der baulichen Nutzung

geändert

resultierende GRZ (BauNV 1990): 0,23  $(135*3/1.775)$

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen 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 die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung).

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschoße wurde geändert in eine Wandhöhenregelung. Der Höhenbezug wurde aus dem Urbebauungsplan übernommen.

02. Baugrenzen  
geändert

03. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen  
geändert/ ergänzt

Mit der Umgrenzung wurde die Lage von Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (=Carport)) für den Bedarf von 2 Stellplätzen/Wohnung festgesetzt. Garagen und Stellplätze wurden als zentrale Anlage mit Zufahrt von der bestehenden Wendeanlage geplant, um die flankierenden Grünflächen im SO und NO nicht zu beeinträchtigen und das kleine Wohnquartier verkehrsfrei zu halten.

Untergeordnete Nebenanlagen bis 5% der zulässigen Grundfläche sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Mit dem Prozentsatz der Maximalregelung soll eine unkontrollierte Anhäufung dieser Anlagen auf dem Grundstück verhindert werden.

04. Grünflächen  
Übernahme

der Grünflächenfestsetzung entlang des Gehweges/ des Grabens im NO gem. Urbebauungsplan

05. Sonstige Festsetzungen  
Geltungsbereich gem. Zielvorgabe

06. Örtliche Bauvorschriften  
übernommen, ergänzt

Ergänzt wurde eine Vorschrift zu Sichtschutzwänden. Damit sollen Sichtschutzwände zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen werden.

## 07. Änderung des Bebauungsplanes- Hinweise

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

Ergänzt wurde

der Hinweis auf die Gültigkeit bestehender Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan Nr. 15 „Weihergelände West“ aus dem Jahre 2000, sofern sie nicht durch diese Änderungsplanung ersetzt wurden, der Hinweis auf Planungsgrundlagen.

## 08. Änderungsbilanz

neu FBG 1.775 m<sup>2</sup>  
neu GRZ 0,23  
neu 2 Vollgeschoße  
neu 3 Doppelhäuser  
neu 6 Wohnungen

alt FBG 1.775 m<sup>2</sup>  
alt GRZ ca 0,21  
alt 2 Vollgeschoße  
alt 2 Doppelhäuser, 1 Einzelhaus  
alt 5 Wohnungen

## 09. Folgen

Im Änderungsbereich wird die Bebauung gebietsverträglich nachverdichtet.

Die zulässige Bebauung wird der Höhenentwicklung des bebauten Baugebiets angepasst.

Mit Satzungsbeschluss treten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Weihergelände West“ der Originalfassung von 2000 für das Grundstück Fl.Nr. 573/76 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 12.04.2016, Fuchs



83109 Großkarolinenfeld



FESSLER  
1. Bürgermeister

09. Mai 2016



## **Quellenverzeichnis**

Lageplan/ Auszug aus GIS/ erhalten 19.01.2016

Luftbild/ Auszug aus GIS/ erhalten 20.01.2016

Bebauungsplan Nr. 15 „Weihergelände West“/ Dipl.Ing. Ludwig Labonte/ 2000

Entwurf Voranfrage Bebauung/ Bernd Mentschel/ 2015

Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 19.01.2015

## **Anlagenverzeichnis**

Bebauungsplan Nr. 15 „Weihergelände West“/ Dipl.Ing. Ludwig Labonte/ 2000

