Original

Gemeinde
Gro[illegible]enfeld
Eing. 04. Juni 2019
Nr. 3/ .....

Gemeinde Großkarolinenfeld

Änderung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Nord“

Bereich
Fl.Nr. 160/5
Gem. Großkarolinenfeld

Begründung

zum Entwurf vom Januar 09.01.2019
in der Fassung vom 08.05.2019

Antragsteller

Leonhard Zäch
Heubergstr. 6
83109 Großkarolinenfeld

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Festsetzungen/ Bauvorschriften
04. Hinweise
05. Änderungsbilanz
06. Folgen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Der Eigentümer der Fl.Nr. 160/5 der Gemarkung Großkarolinenfeld möchte sein Grundstück so parzellieren, dass in Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord" dort bis zu drei Häuser errichtet werden können. Dazu soll der Bebauungsplan geändert werden.

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 Anhaltpunkte 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 einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Änderung der Baugebietskategorie entsprechend Gebietscharakter und FNP
- Änderung der Bauräume entsprechend geplanter Parzellierung und geplanter Bebauung
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
- Aktualisierung örtlicher Bauvorschriften
- Aktualisierung der Hinweise

03. Festsetzungen/ Bauvorschriften

- Art der baulichen Nutzung:
  Änderung gem. Gebietscharakter und FNP von MI auf WA
  Während im Urbebauungsplan (1983) der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt ist, ist der Änderungsbereich im FNP (1991) bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

- Maß der baulichen Nutzung:
  Beibehaltung der festgesetzten GRZ/ Vollgeschoße
  Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden. Bei einer Integration der Terrassengrundfläche in das Maß der zulässigen Nutzung nach §19 (2) BauNVO könnte die zulässige Gebäudegrundfläche über die Variable „Terrasse/ Terrassenüberdachung" (verfahrensfrei nach Art. 57 (1) g BayBO bis 30 m2 und einer Tiefe bis zu 3 m) erweitert werden, so dass in Folge auch die maximale Baukörpergrößen variabel werden.
  Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.
  Beide Ergänzungen zur nominalen Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist.
  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. Das Maß der GRZ nach §19(4) BauNVO wurde dem unmittelbar im Osten anschließenden Bebauungsplan „Marsstraße" entnommen.
  Die Regelung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 (5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung wurde aus dem Urbebauungsplan übernommen. Die dortige Kniestockregelung wurde durch die Zulässigkeit von Nichtvollgeschoßen nach der BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung ersetzt.

- Baugrenzen:
  Anordnung verändert gem. geplanter Parzellierung und geplanter Bebauung.
  Ein Ersatzbau für das Altanwesen ist derzeit nicht geplant. Der Bauraum dort soll aber eine Ersatzbebauung mit Einzelhäusern/ Doppelhäusern oder gereihten Hauseinheiten ermöglichen.
  Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen und Balkone wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

- Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen:
  Neufassung der Festsetzungen gem. aktuellen Anforderungen.
  Nachdem im Gemeindegebiet Großkarolinenfeld in jüngster Vergangenheit straßennahe Carports per Befreiung von Festsetzungen der betreffenden Bebauungspläne mehrmals ermöglicht wurden, wurde speziell für diese Garagenform eine eigene Regelung getroffen.
  Für den östlichen Bauraum ist aktuell eine Carportanlage geplant (nicht dargestellt).

- Sonstige Festsetzungen:
  Änderungsbereich Gesamtgrundstück

- Örtliche Bauvorschriften
  Um Dachgeschossausbauten verfahrensfrei zu ermöglichen, wurden als Voraussetzung dafür Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten aufgenommen.
  Nach Meinung des Planers überholte Vorschriften zur Garagengestaltung, zu Kellergaragen und zum Stellplatzbedarf wurden aufgehoben bzw. durch neue Festsetzungen bzw. Bauvorschriften ersetzt.

04. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis und zum Vollzug der Änderungsplanung erforderlich sind.
Ergänzt wurden Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen.

05. Änderungsbilanz

alte GRZ (§19(2) BauNVO)	0,3	neue GRZ (§19(2) BauNVO)	0,3
alte GRZ (§19(4) BauNVO)	-	neue GRZ (§19(4) BauNVO)	0,7
alte Stockwerkszahl	II	neue Stockwerkszahl	II
alte Bauräume Bestandsumgrenzung		neue Bauräume gem. Planung bzw. mit Entwicklungspotenzial	

06. Folgen

Im Änderungsbereich wird das Baurecht gebietsverträglich den Bauwünschen des Grundeigentümers angepasst.
Im Bereich der Fl. Nr. 160/5 Gem. Großkarolinenfeld werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Nord" in der Urfassung von 1983 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 08.05.2019 (09.01.2019),

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Großkarolinenfeld 05. Juni 2019

FESSLER
1. Bürgermeister

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord"/ Planen und Bauen GmbH & CoKG/ 1983
Bebauungsplan „Asternweg"/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2007
Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert 12.2018
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 09.01.2019
Stellplatzsatzung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 17.12.1998

Anlagenverzeichnis

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord"/ Planen und Bauen GmbH & CoKG/ 1983