– Original –

Gemeinde Söchtenau

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Söchtenau Nord“

mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich Fl. Nr. 142

Begründung

zum Entwurf vom 17.09.2020
in der Fassung vom 21.01.2021

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

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

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Das bislang unbebaute Grundstück Fl. Nr. 142 soll auf Wunsch des Grundstückseigentümers mit einem 3-Familienhaus im nördlichen Grundstücksbereich und einem Einfamilienhaus im Süden bebaut werden. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 977 m2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Söchtenau Nord" aus dem Jahre 1969. Dieser sieht auf dem Grundstück einen Bauraum für ein Gebäude mit angebauter Garage vor. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Urbebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,15 und einem Vollgeschoßen zzgl. einem Dachgeschoß mit einem Kniestock von max. 1,6 m festgesetzt.

Die geplante Nachverdichtung des Grundstückes wird städtebaulich begründet mit:

- dem Baugesetzbuch 2017
  Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) 1 BauGB).
- dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d. Teilfortschreibung vom 01.03.2018
  In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2).

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 frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird abgesehen.
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

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 sichert, ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan).
Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise auch für Laien verständlich gemacht werden.

02. Städtebauliche Ziele

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der Raumordnung, des Gebietscharakters und städtebaulicher Ziele der Gemeinde Söchtenau (Nachverdichtung),
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Integration einer Grünordnung,
- Integration aktualisierter örtlicher Bauvorschriften,
- Integration aktualisierter Hinweise.

03. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet, entsprechend dem faktischen Gebietscharakter
- Maß der baulichen Nutzung:
- Grundfläche

Die Grundflächen wurden nach Bauentwurf nominell festgesetzt. Sie entsprechen den Baukörpergrößen ortsüblicher Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser. Für Wohnterrassen in definierter Größe wurde zusätzlich zulässige Grundflächen festgesetzt, da mit der Grundfläche nach §19(2) BauNVO das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender -aber nicht räumlich wirksamer Teil der Hauptnutzung- die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden.

Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentreppen als Teil der Hauptanlage eine zusätzlich zulässige Grundfläche festgesetzt.
Die Ergänzungen zur nominalen Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien bzw. der Erschließungsanlagen der Hauptnutzung außerhalb der Gebäude 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, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der GRZ nach §19(4) BauNVO wurde gem. Gemeinderatsbeschluss vom 29.10.2020 mit 0,60 festgesetzt.

- Wandhöhe:

Die Vollgeschoss- Regelung des Urbebauungsplans wurde geändert in eine Wandhöhen- Regelung mit einem Höhenbezug der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über Normalnull. Das zulässige Maß der Wandhöhe entspricht jeweils einem Gebäude mit 2 Vollgeschoßen. Während die zulässige Wandhöhe des nördlichen Gebäudes 2 Vollgeschoße und einen niedrigen Speicher ohne Aufenthaltsräume zulässt, lässt die Wandhöhe des südlich gelegenen Einfamilienhauses maximal ein Erdgeschoß und Obergeschoß mit hohem Kniestock (als 2. Vollgeschoß) zu.

- Höhenlage:

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höchstmaß über Normalnull festgesetzt. Das Maß der Höhenlage wurde als Maximalmaß festgesetzt, da Belange der Barrierefreiheit, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange ggf. eine geringere Höhenlage erforderlich machen. Der festgesetzte Maximalwert entspricht einer Höhenlage des Fertigfußboden im Erdgeschoß von ca. 40 cm über Gelände (Empfehlung des WWA Rosenheim zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser: OK Rohfußboden Erdgeschoß 25 cm über Gelände zzgl. ca. 15 cm Bodenaufbau).

- Baugrenzen:

Die Bauräume wurden grundflächenbezogen mit begrenzt erweitertem Gestaltungspielraum für die Situierung von Häusern festgesetzt.
Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone und Außentreppen wurde analog dazu Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.
Die Lage der Bauräume wurde so gewählt, dass die jeweiligen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung geltenden Fassung (September 2020) in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe auf den geplanten und in der Planzeichnung dargestellten Parzellen untergebracht werden können.

- Garagen/ Carports/ Stellplätze/ Nebenanlagen:

- Garagen, Carports und Stellplatzanordnung gem. geplanter Bebauung.
- Stellplätze gem. geplanter Bebauung.
  Da die Gemeinde Söchtenau keine eigene Satzung/ Verordnung zum Stellplatzbedarf besitzt, wurde der Stellplatzbedarf im Bebauungsplan geregelt.
- Nebenanlagen: Festsetzung gemäß allgemeiner Erfordernis und überwiegendem Bedarf bei ländlichen Wohnanwesen.

- Einzelbäume

An der Zufahrt zum südlich gelegenen Hinterliegergrundstück wurde ein zu pflanzender Einzelbaum zur Straßenraumgestaltung und zur Gliederung der straßenseitigen, privaten Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen festgesetzt.

- Sonstige Festsetzungen:

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe
Für das hinterliegende, südliche Grundstück waren Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen, um die Erschließung zu sichern.

- Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf Vorschriften zu Gehölzpflanzungen im Garten, Bauteilbegrünungen, Hofbefestigungen und Durchführungsbestimmungen. Die im Urbebauungsplan festgesetzte Pflanzregel von 1 Baum je angefangene 300 m2 Grundstücksfläche wurde auf 1 Baum je angefangene 250 m2 Grundstücksfläche erhöht, um einerseits den erhöhten Versiegelungsgrad durch die Neubebauung etwas zu kompensieren und anderseits eine Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Weitergehende Vorschriften erübrigen sich, da es keinen Gehölzbestand gibt, der in die Bebauung sinnvoll zu integrieren wäre und auch keine städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gründe für Festsetzungen oder zusätzliche Vorschriften vorliegen. Auch soll eine künftige Freiflächenplanung weder Eigentümer noch Planer in ihrer Gestaltungsfreiheit allzu sehr einzuschränken.
Die Hinweise zu Pflanzabständen gem. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) sollen Nachbarschafts- Auseinandersetzungen minimieren.

- Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten etc. sind Voraussetzung zur Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten.
Mit der örtlichen Vorschrift zu Solaranlagen sollen gestalterisch unbefriedigende Kollektoren Anordnungen verhindert werden.
Aufgrund des hängigen Geländes wurden Vorschriften zu Geländeveränderungen notwendig.
Die Vorschriften zu Einfriedungen wurden erforderlich, um Tendenzen der Grundstücksabschottung entgegen zu wirken.
Auf weitere Vorschriften wurde zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit verzichtet.

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.
Der erweiterte Hinweis zur Planungsgrundlage wurde erforderlich, da es aufgrund der Umstellung der digitalen Flurkarten vom Gauß- Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und bisherigen Plandarstellungen kommen kann.

05. Änderungsbilanz

alt GRZ (§19(2) BauNVO) 0,15	-
alt resultierende GR ca. 147 m2 (0,15 x 977 m2)	neu GR nominell insg. 265 m2 (160 m2 + 105 m2)
	neu resultierende nominelle GRZ 0,27
	neu GR (§19(2) BauNVO) ca. 332 m2 (ca. 207 m2 + ca. 125 m2 gem. Bauentwurf, inkl. Terrassen, Balkonen, Außentreppen)
	neu resultierende GRZ (§19(2) BauNVO) 0,34
alt GRZ (§19(4) BauNVO) -	neu GRZ (§19(4) BauNVO) 0,60
alt Garagenstellplätze 2 stk	neu Garagen-/Carportstellplätze 5 stk
	neu 3 offene Stellplätze
alt Anzahl an Wohnungen 1-2 Wo, ohne Wohneinheitenbeschränkung	neu Anzahl an Wohnungen 4 Wo (3 + 1)
alt Festsetzung Pflanzregel 1 Baum/ 300 m2 Grundstücksfläche	neu Pflanzregel 1 Baum/ 250 m2 Grundstücksfläche

06. Folgen

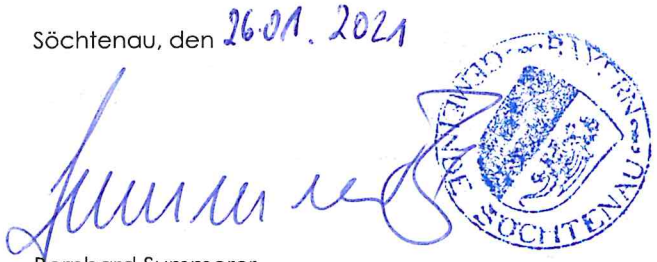
Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht angepasst. Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau Nord" in der Urfassung von 1969 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 26.01.2021,

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
BY AK
130 120

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Söchtenau, den 26.01.2021



Bernhard Summerer,
1. Bürgermeister Gemeinde Söchtenau

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau Nord"/ Sepp Forst/ 1969
Vorentwurf Bebauung/ Schuster/ Juli 2020/ ergänzt Fuchs Architekten/ 2020
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert/ 13.08.2020
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Denkmal-/ Hochwasser-/ und Naturschutz-/ und geologische Daten/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 26.08.2020
Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 21.09.2020

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen