



Gemeinde Söchte nau

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Söchte nau Ost“

Be re ic h:
Fl. Nm. 37/3, 41, 44/4
Ge ma rku ng Sö c hte nau

Be g rü nd u ng

zum Entwurf vom 28.07.2021
in der Fassung vom **12.08.2021**

Pla nung
Fuc hs Arc hite kte n

Dipl. Ing. (FH) Christo ph Fuc hs
Arc hite kt
Frie d ric h-Eb er t-Str. 15
83059 Ko lb er mo or

Inhaltsverzeichnis

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

Quelleverzeichnis

Quellenachweise

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die drei Grundstücke Fl. Nr. 37/3, 41, und 44/4 Gemarkung Söchte nau liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Söchte nau - Ost“, rechtskräftig seit 1985. Der ursprüngliche, überalterte Bebauungsplan wurde auf einzele Grundstücke seit 1985 bereits neu mal geändert. Die Flurstücke Fl. Nr. 41 und Fl. Nr. 44/4 sind bereits mit Gebäuden aus den 80er/90er Jahren bebaut. Fl. Nr. 37/3 ist noch unbebaut. Zu den drei Flurstücken sind Bauabsichten der Grundstückseigentümer vorhanden, für deren Realisierung eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 41 beabsichtigt die Aufstockung des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit oberhalb der bestehenden Garage.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 44/4 beantragt die Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Osten, um eine zusätzliche Wohnung für seine Kinder errichten zu können.

Auf dem bislang noch unbebauten Grundstück Fl. Nr. 37/3 wird vom Eigentümer die Anpassung des Baurechtes an zeitgemäße Vorstellungen beantragt (z.B. Anpassung der Grundfläche, Baugrenzen, 3 Wohnungen).

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privaten Ziel von Aufstokungen und Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden,
- aus dem privaten Zieleiner Nachverdichtung auf Grundstücken mit gültigem Baurecht aus dem Urbebauungsplan,
- aus dem städtebaulichen Zieleiner Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur beabsichtigen Nachverdichtung,
- aus dem politischen Ziel der Schaffung neuer Wohnungen,
- aus dem 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 im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird nicht durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der Raumordnung, der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Söchte nau und der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, Verkehrsflächen, und Einzelbäume (Straßenbäume), usw.
- Integration einer schlanken Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

Die überalterte Urplanung in den Änderungsbereichen soll insgesamt durch die Änderungspläne 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 erschweren (schlanke Bebauungspläne).

Die Darstellungen des Planinhalts sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Festsetzung en/ Bauvorschriften

01. Art der baulichen Nutzung

unverändert, Allgemeines Wohngebiet (WA)

02. Maß der baulichen Nutzung

Der Urbebauungsplan setzt die überbaubare Fläche nur über Baugrenzen, eine Anzahl an zulässigen Vollgeschossen und eine Anzahl an zulässigen Wohnungen fest.

- GR nach § 19(2) BauNVO:

In der Bauungspländerung wurden jetzt Grundflächen gem. den beantragten Bauvorhaben festgesetzt. Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in der definierten Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzuzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtanatz der zulässigen Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoß wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentreppen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Die Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (Hauptanlage) sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung/ Erschließung im Freieindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträglich Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bauungsplans bzw. Bauungspländerungen notwendig werden. Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in der definierten Größe soll Mehrgeneraturnutzungen in Obergeschoßen durch Einliegerwohnungen 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% Überschreitungsergelenkung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach § 19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

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

- Wandhöhe:

Die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschoße durch dem Urbauungsplan wurde durch eine Wandhöhenregelung ersetzt. Das Maß der Wandhöhe wurde für die Hauptbaukörper auf Parzelle n. Fl. Nr. 41 und Fl. Nr. 37/3 mit 6,5 m ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Garagenaufstocungen) wurden niedrigere Wandhöhen festgesetzt. Im Nahbereich zu den Flurstücken Fl. Nm. 37/3 und 41 sind bereits ähnliche hohe Nachbargebäude vorhanden (z.B. Fl. Nm. 37/2, 33 und 37/24). Die Wandhöhe auf Fl. Nr. 44/4 wurde aufgrund der Ortsrandlage (Ortsinfahrt) nach Süden und Osten und aufgrund der niedrigeren Nachbargebäude (z.B. Fl. Nr. 44/3) mit einer Wandhöhe von 5,9 m festgesetzt. Diese Wandhöhe würde eine seiner Aufstocungen (Nachverdichtungen) gegenüber dem Bestand in einem begrenzten Maß zulassen, andere seiner werden überhohe Gebäude an der Ortszufahrt vermeiden. Die Bauwünsche der Antragssteller können mit der festgesetzten Wandhöhe erreicht werden.

Durch die über Baufenster und Wandhöhen festgesetzte Bauabakheit der Grundstücke können die daraus resultierenden Abstandflächen gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung eingehalten werden.

- Höhenlage:

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich. Für Neu- oder Ersatzbauten wurde die Höhenlage mit ca. 40 cm über dem, für den Wasserablauf bei Starkregen maßgebenden bestehenden bzw. geplanten Gelände festgesetzt. Das Maß von 40 cm entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm (zzgl. 15 cm Bodenaufbau). Bei Umbaumaßnahmen und Erweiterungen an zulässigerweise ermittelten Bestandsbauten sind auch andere Höhenlagen zulässig, jedoch max. bis zu der im Plan festgesetzten Höhenlage. Da durch werden Maßnahmen an bestehenden Gebäuden ermöglicht. Um auf die Gefahr von Überschweimmungen bei Starkregenereignissen bei einer von der Festsetzung abweichenden Höhenlage (z.B. im baulichen Bestand) hinzuweisen, wurden zusätzlich entsprechende Hinweise aufgenommen.

- Wohnungen:

Die im Urbauungsplan festgesetzte enthaltene Festsetzung der Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude (ursprünglich 2 WE) wurde auf 3 Wohnungen erhöht, um dem gesteigerten Wohnraumbedarf im bebauten innerörtlichen Bereich gerecht zu werden und die vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen.

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise:

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte entsprechend dem Gebietscharakter.

-Baugrenzen:

Die Baugrenzen auf Fl. Nr. 41 und 44/4 wurden entsprechend den Bauwünschen der Bauwerbersinn- gemäß festgesetzt. Die Baugrenzen auf Fl. Nr. 37/3 wurden gegenüber dem bisherigen Bauwunsch leicht gedreht, um ein harmonischeres städtebauliches Gefüge im Mündungsbereich des „Kling- moosweg“ in die „Endorfer Straße“ zu erzielen. Die Baugrenzen wurden so geplant, dass Sichtreiecke in Straße nmündungsbereich nicht tangiert werden.

Aufgrund der Überschrägungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohntrassen und Außentreppen wurde analog dazu eine Überschrägungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen:

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig sein.

- Stellplätze:

Stellplätze sollen auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten Sichtfeldern. Eine weitgehende Regelung durch Festsetzung von Stellplatzflächen hat sich in der Realität bei der Überplanung gewachsener Siedlungen nicht bewährt.

- Stellplatzbedarf:

Mangels örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Söchte nau zu Stellplätzen wurde deren Anzahl pro Wohnung direkt festgesetzt.

- Nebenanlagen:

Festsetzung gemäß allgemeiner Erfordernis und überwiegendem Bedarf bei ländlichen Wohnansetzen.

05. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien gem. bestehenden Grenzen zu öffentlichen Straßen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen auf die „Endorfer Straße“ wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ebenso wurden auf Fl. Nr. 37/3 und 44/4 anteilige Flächen von Sichtreiecken festgesetzt, die von Sichthindernissen freizuhalten sind.

06. Einzelbäume

Entlang der Straßeneverkehrsflächen (außerhalb der Sichtreiecke) wurden Einzelbäume zur Ortsdurchgrünung und Straßenumgestaltung festgesetzt.

07. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgaben

04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf wasserdrurhlässige Einfahrtsbefestigungen.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen soll nachbarstetigkeiten vermindern.

Ebenfalls ergänzt wurde ein Hinweis zu Lichtumprofilen an Fahrbahnen und Gehsteigen.

05. Örtliche Bauvorschriften

Die im Umbauplan enthaltenen Vorschriften wurden auf Relevanz geprüft und in redaktionell geänderter Form übernommen oder ergänzt bzw. weggelassen. Sie wurden alle in diesem Abschnitt gebündelt dargestellt (Dächer, Balkone, Einfriedungen, Solarranlagen, Geländeveränderungen). Abweichend zur allgemeinen getroffenen örtlichen Bauvorschrift Geländeveränderungen/ Stützmauern wurde für Fl. Nr. 37/3 eine Geländeauffüllung bis **1,50 m** zugelassen, nachdem sich die Fläche z.T. in einer Senke befindet, die zu den angrenzenden Straßeneverkehrsflächen und zum westlich gelegenen Nachbargrundstück deutlich tiefer liegt.

06. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

Hinweise wurden ggf. auch im Festsetzungsteil platziert, wenn sie in engem Zusammenhang mit einzelnen Festsetzungen stehen.

07. Änderungsbilanz

alt Gebietsfestsetzung WA
alt GR -
(Regelung durch Baugrenzen,
3 x GR ca. 140 m² = ca. 420 m²,
Terrasse ohne Ansatz)
alt GRZ (§ 19(4) BauNVO 1990) -
alt Stocwerkszahl II
alt Wandhöhe -

alt 3 Bauräume

neu Gebietsfestsetzung WA
neu GR (§ 19(2) BauNVO 2017) 645 m²,
mit Terrasse 705 m²

neu GRZ (§ 19(4) BauNVO 2017) 0,65
-
neu WH (Hauptbaukörper) 5,9 m (Fl. Nr. 44/4 und
6,5 m (Fl. Nm. 37/3, 41)
neu WH 5,5 m (Garageaufstocung Fl. Nr. 41)
neu 3 Bauräume

08. Folgen

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

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 7 „Söchte nau - Ost“ aus dem Jahr 1985 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplangene ersetzt.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausleichsbedarf.

Koalbermoor, 12.08.2021,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quelle nveze ic hnis

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / S t o c k e r / 1985

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 1. Ä n d e r u n g / ? / ?

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 3. Ä n d e r u n g / ? / ?

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 4. Ä n d e r u n g / ? / 1995

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 5. Ä n d e r u n g / ? / 1995

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 6. Ä n d e r u n g / ? / 1997

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 7. Ä n d e r u n g / ? / 2003

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 8. Ä n d e r u n g / H u b e r P l a n u n g s - G m b H / 2018

Be b a u u n g s p l a n N r. 7 „Sö c h t e n a u – O s t“ / 9. Ä n d e r u n g / H u b e r P l a n u n g s - G m b H / 2019

d i g i t a l e F l u r k a r t e - A u s z u g / B a y e r i s c h e s L a n d e s a m t f ü r D i g i t a l i s i e r u n g , B r e i t b a n d u n d V e r m e s s u n g a u s G I S e x p o r t i e r t / 08.07.2021

H ö h e n d a t e n a u s d e m d i g i t a l e n G e l ä n d e m o d e l l / B a y e r i s c h e s L a n d e s a m t f ü r D i g i t a l i s i e r u n g , B r e i t b a n d u n d V e r m e s s u n g / D o w n l o a d 23.07.2021

B a y e r m a t l a s - A u s z u g L u f t b i l d / B a y e r i s c h e s S t a a t s m i n i s t e r i u m d e r F i n a n z e n , f ü r L a n d e s e n t w i c k l u n g u n d H e i m a t / I n t e r n e t a b r u f a m 28.06.2021

- D e n k m a l d a t e n
- B i o t o p e
- H o c h w a s s e r d a t e n
- w a s s e r s e n s i b l e B e r e i c h e

A n t r ä g e a u f B e b a u u n g s p l a n ä n d e r u n g d e r j e w e i l i g e n G r u n d s t ü c k s e i g e n t ü m e r

O r t s e i n s i c h t / D i p l . I n g . (F H) C h r i s t o p h - F u c h s A r c h i t e k t e n / 23.07.2021

Quelle n n a c h w e i s e

A l l e z i t i e r t e n G e s e t z e , S a t z u n g e n , V e r o r d n u n g e n , s o w i e a l l e z i t i e r t e n P l a n u n g e n l i e g e n i m B a u a m t d e r G e m e i n d e S ö c h t e n a u z u r E i n s i c h t n a h m e a u f .

A n l a g e n v e z e i c h n i s

k e i n e A n l a g e n