



Gemeinde Söchtenau

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hafendorf“

Bereich:
Fl. Nm. 4441, 4452/1, 4652/1
Gemarkung Söchtenau

Begründung

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

Planung
Fuchs Architekten

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

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. 4441, 4452/1 und 4652/1 Gemarkung Söchte nau liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Hafendorf“, rechtskräftig seit 2014.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf einzelnen Grundstücken seit 2014 zweimal geändert. Die Flurstücke Fl. Nr. 4441, 4452/1 und 4652/1 sind bereits mit Gebäuden bebaut.

Zu den drei Flurstücken sind Bauabsichten der Grundstückseigentümer vorhanden, für deren Realisierung eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 4441 beabsichtigt, die bestehende, mit einem undichten Pultdach versehene Garagen- und Nebengebäudeanlage mit einem Satteldach samt Kniestock zu ändern. Zudem sollen in dem bestehenden Wohngebäude „Hafendorf 2b“ fünf statt bislang drei Wohnungen zulässig sein. Für Fl. Nr. 4441 wurde der Urbebauungsplan im Zuge der 2. Änderung bereits 2017 geändert.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 4452/1 beantragt die Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Osten, um eine erdgeschossigen und barrierefreien Anbau zu schaffen.

Für das Anwesen 4652/1 wird eine Abtragung des Obergeschosses sowie dessen Ersatz durch einen höheren Holzbau beantragt. Ferner soll auf der bestehenden Garage eine zusätzliche, kleine Appartementwohnung entstehen. Insgesamt werden 3 Wohnungen für das Anwesen beantragt.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privaten Ziel von Aufstockungen und Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden,
- aus dem privaten Ziel einer Nachverdichtung auf Grundstücken mit gültigem Baurecht aus dem Urbebauungsplan,
- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur Behutsamen 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 Baukörper 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 und Verkehrsflächen, usw.
- Integration einer schlanken Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

Im Änderungsbereich sollen einzelne Festsetzungen durch die Änderungsplanung ersetzt werden. In den unveränderten Punkten gelten weiterhin die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, die Grünordnung und Hinweise gem. Urbebauungsplan Nr. 26 „Hafendorf“.

Der Planinhalt soll auf einer förmlichen Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität im Bestand sichert, ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanke Bebauungspläne). Die Darstellungen des Planinhalts sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Festsetzung en/ Bauvorschriften

01. Art der baulichen Nutzung
unverändert, Dorfgebiet (MD)

02. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach § 19(2) BauNVO:

In der Bebauungspländerung wurden jetzt Grundflächen gem. den beantragten Bauvorhaben festgesetzt. Eine zusätzliche Grundfläche für Wohntraassen (ohne und mit Überdachung) in der finierten Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Traassen als mitzurechnende, genehmigungsfreie, jedoch nicht raumrelevante Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfläuschen würden.

Analog zu den Traassen/ Traassenüberdachungen 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 nachträgliche Traassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. Bebauungspländerungen notwendig werden. Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in der finierten Größe soll Mehgenerativenutzungen 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% Überschreitungsvorgabe 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 wurde aufgrund der bestehenden Verhältnisse vor Ort mit der Kappungsgrenze von 0,8 angesetzt: auf Fl. Nr. 4441 – ein Flurstück, das eine erhebliche landwirtschaftliche Betriebsfläche ausgliedert wurde – wird bereits seit Jahrzehnten der größte Teil des Flurstücks für Gebäude, Nebengebäude und Hofflächen genutzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird im Bestand bereits erreicht. Das Flurstück Nr. 4652/1 befindet sich nicht komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, womit vorhandene, unbefestigte Gartenflächen im Südosten nicht in die Bewertung nach § 19(4) BauNVO mit einfließen. Das Verhältnis der bebauten und befestigten Flächen nach § 19(4) BauNVO für das Flurstück 4652/1 ist folglich aufgrund des kleinen Bewertungsgrundstücks (Bauland) ebenfalls entsprechend hoch.

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

- Wandhöhe:

Das Maß der Wandhöhe wurde für die Hauptbaukörper mit 5,9 m für alle drei Flurumme festgesetzt. Dieser Wert entspricht der ursprünglich zulässigen Wandhöhe für das bereits vorhandene Wohngebäude auf Fl. Nr. 4441 aus der 2. Änderung des Bebauungsplans. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (Garagenaufstockung auf Fl. Nr. 4652/1 und dem erdgeschoßigen Anbau auf Fl. Nr. 4452/1 sowie für größere und höhere Garagen- und Nebengebäude mit eigenen Abstandflächen nach Art. 6 BayBO) wurden niedrigere Wandhöhen festgesetzt. Mangels einer eindeutigen Definition der Wandhöhenberechnung in der Urplanung und der 2. Änderungen (der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe wurde im Urbebauungsplan auf einen „niedrigsten“ Geländepunkt, der obere Punkt als Schnittpunkt der „seitlichen“ Wand mit der Oberkante der Dachhaut geregelt) wurde das Bezugsmaß neu ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Verschnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

- 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 errichteten Bestandsbauten sind auch andere Höhenlagen zulässig, jedoch max. bis zu der im Plan festgesetzten Höhenlage. Dadurch werden Maßnahmen an bestehenden Gebäuden ermöglicht. Um auf die Gefahr von Überschweimmungen bei Starkregeneignissen bei einer von der Festsetzung abweichenden Höhenlage (z.B. im baulichen Bestand) hinzuweisen, wurden zusätzlich entsprechende Hinweise aufgenommen.

- Wohnungen:

Die im Urbebauungsplan enthaltene Festsetzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für die Fl. Nm. 4452/1 und 4652/1 (ursprünglich 2 Wohneinheiten) wurde auf 3 Wohnungen erhöht, um dem gesteigerten Wohnraumbedarf im zusammenhängenden, bebauten innerörtlichen Bereich gerecht zu werden und die vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen. Entsprechend wurde die zulässige Anzahl an Wohnungen für Fl. Nr. 4441 von 3 Wohnungen (aus der 2. Änderung) auf 5 Wohnungen erhöht. Die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohnungen für Fl. Nr. 4441 von 3 auf 5 Wohnungen lehnt sich dabei

an der Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohnungen in ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen (im Außenbereich) gem. Baulandmobilisierungsgesetz an (beschlossen im Mai 2021 durch den Bundestag).

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise:

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte entsprechend dem Gebietscharakter.

- Abstandsfläche:

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, derzeit i.d.F.v. 2021, gültig ab 01.02.2021. Können die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei Neubauteilen, Umbauteilen und Aufstocungen oder durch Grundstücksaufteilungen nicht gänzlich am eigenen Grundstück untergebracht werden, müssen diese über rechtsverbindliche Abstandsflächenübernahme am betroffenen Nachbargrundstück nachgewiesen werden.

- Baugrenzen

Die Baugrenzen auf Fl. Nr. 4441, 4452/1 und 4652/1 wurden sinngemäß den Bauwünschen der Bauwerber festgesetzt.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohntraassen, Balkone und Außenterrassen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäude teile erforderlich.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Garagen und Nebenanlagen sollen 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. Eine weitere gehende 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 Wohnanwesen. Für die großflächigen, ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude auf Fl. Nr. 4441 (die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO erzeugen) wurden Wandhöhen und Höhenlagen festgesetzt.

05. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen in den Änderungsbereichen gem. bestehenden Grenzen bzw. auf Fl. Nr. 4452/1 (Südost) gem. Urbauungsplan.

06. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgaben

04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf wasserduchlässige Einfahrtsbefestigungen. Für Bepflanzungen wurden rotlaubige und immergrüne Arten und Sorten (z.B. Thuja oder Kiefer) aufgrund der Lage im dörflichen Umfeld ausgeschrieben.

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

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

05. Örtliche Bauvorschriften

Die im Urbauungsplan enthaltenen Vorschriften wurden auf Relevanz geprüft und in redaktioneller geänderter Form übernommen, geändert oder ergänzt. Sie wurden alle in diesem Abschnitt gebündelt dargestellt (Dächer, Balkone, Einfriedungen, Solaranlagen, Gelände veränderungen). Die geänderten Örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern wurden an örtliche Baubehörden sowie den beantragten Bauwünschen angepasst (z.B. reduzierte max. Dachneigung, Vordächer, beantragte Zweckhäuse)

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 MD
alt GR 425
(Terrassen ohne Ansatz)
alt GRZ (§ 19(4) BauNVO 1990) 0,4
alt WH 5,0 und 5,5 und 5,9 m

alt 3 Büräume

neu Gebietsfestsetzung MD
neu GR (§ 19(2) BauNVO 2017) 585 m²,
(mit Terrassen 685 m²)
neu GRZ (§ 19(4) BauNVO 2017) 0,8
neu WH (Hauptbaukörper) 5,9 m und
neu WH 3,0 m und 5,2 m (erdgeschoßige Anbauten
und Garageaufstockung)
neu 3 Büräume

08. Folgen

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

Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und grünoordnerische Punkte des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hafendorf“ aus dem Jahr 2014 sowie der 2. Änderung von 2017 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt. Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichbedarf.

Kolbermoor, 12.08.2021,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quelleverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 26 „Hafendorf“ / Huber Planungs-GmbH / 2014

Bebauungsplan Nr. 26 „Hafendorf“ / 1. Änderung / Huber Planungs-GmbH / 2016

Bebauungsplan Nr. 26 „Hafendorf“ / 2. Änderung / Huber Planungs-GmbH / 2017

digitale Flurkarte - Auszug / Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung aus GIS exportiert / 12.07.2021

Höhe Daten aus dem digitalen Geländemodell / Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / Download 23.07.2021

Bayerische Auszug Luftbild / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat / Intemetabruf am 28.06.2021

- Denkmaldaten
- Biotope
- Landschaftsschutzgebiete
- Hochwasserrisikozonen
- wasserrechtliche Bereiche

Anträge auf Bebauungspländerung der jeweiligen Grundstückseigentümer

Ortsinsicht / Dipl. Ing. (FH) Christoph - Fuchs Architekt / 23.07.2021

Quellenangabe

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der Gemeinde Söchte auf zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen