Original

Gemeinde Söchtenau

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Söchtenau Ost“

Bereich:
Fl. Nrn. 37/3, 41, 44/4
Gemarkung Söchtenau

Begründung

zum Entwurf vom 28.07.2021
in der Fassung vom 16.11.2021

Planung
Fuchs Architekten

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

Inhaltsverzeichnis

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

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die drei Grundstücke Fl. Nrn. 37/3, 41, und 44/4 Gemarkung Söchtenau liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Söchtenau - Ost", rechtskräftig seit 1985. Der ursprüngliche, überalterte Bebauungsplan wurde auf einzelnen Grundstücken seit 1985 bereits neun 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 Bebauungsplanes notwendig ist:
Der Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 41 beabsichtigt die Aufstockung des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit oberhalb der bestehenden Garage.
Der Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 44/4 beantragt die Erweiterung des bestehen 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 der Grundfläche, Baugrenzen, 3 Wohnungen).

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:
- aus dem privaten Ziel von Aufstockungen und Erweiterungsbauten an bestehenden den 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 Anhaltpunkte 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 städtebauliche Ziele der Gemeinde Söchtenau 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 Änderungsplanung 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 sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan).
Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Festsetzungen/ 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 Bebauungsplanänderung wurden jetzt Grundflächen gem. den beantragen Bauvorhaben festgesetzt. Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) 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 bei Nichtansatz die zulässige 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 Freien eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplanänderungen notwendig werden. Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in definierter Größe soll Mehrgenerationennutzungen 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% Überschreitungsregelung 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, Grünordnung).

- Wandhöhe:

Die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschoße durch dem Urbebauungsplan wurde durch eine Wandhöhenregelung ersetzt. Das Maß der Wandhöhe wurde für die Hauptbaukörper auf Parzellen 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. Garagenaufstockungen) wurden niedrigere Wandhöhen festgesetzt. Im Nahbereich zu den Flurstücken Fl. Nrn. 37/3 und 41 sind bereits ähnliche hohe Nachbargebäude vorhanden (z.B. Fl. Nrn. 37/2, 33 und 37/24). Die Wandhöhe auf Fl. Nr. 44/4 wurde aufgrund der Ortsrandlage (Ortseinfahrt) 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 einerseits Aufstockungen (Nachverdichtungen) gegenüber dem Bestand in einem begrenzten Maß zulassen, andererseits werden überhohe Gebäude an der Ortszufahrt vermieden. Die Bauwünsche der Antragssteller können mit der festgesetzten Wandhöhe erreicht werden.
Durch die über Baufenster und Wandhöhen festgesetzte Bebaubarkeit der Grundstücke können die daraus resultierenden Abstandsflächen 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 Rosenheims nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände (zzgl. 15 cm Bodenaufbau). Bei Umbaumaßnahmen und Erweiterungen an zulässigerweise errichten 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 Überschwemmungen hinzuweisen, wurden zusätzlich entsprechende textliche Hinweise aufgenommen.

- Wohnungen:

Die im Urbebauungsplan 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 Bauwerber sinngemäß festgesetzt. Die Baugrenzen auf Fl. Nr. 37/3 wurden gegenüber dem bisherigen Bauwunsch leicht gedreht, um ein harmonischeres städtebaulicheres Gefüge im Mündungsbereich des „Klingmoosweg" in die „Endorfer Straße" zu erzielen. Die Baugrenzen wurden so geplant, dass Sichtdreiecke in Straßenmündungsbereichen nicht tangiert werden.
Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen und Außentreppen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit 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 weitergehende Regelung durch Festsetzung von Stellplatzflächen hat sich in der Realität bei der Überplanung gewachsener Siedlungen nicht bewährt.
- Stellplatzbedarf:
Mangels örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Söchtenau zu Stellplätzen wurde deren Anzahl pro Wohnung direkt festgesetzt.
- Nebenanlagen:
Festsetzung gemäß allgemeiner Erfordernis und überwiegendem Bedarf bei ländlichen Wohnanwesen.

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 Sichtdreiecken festgesetzt, die von Sichthindernissen freizuhalten sind.

06. Einzelbäume
Entlang der Straßenverkehrsflächen (außerhalb der Sichtdreiecke) wurden Einzelbäume zur Ortsdurchgrünung und Straßenraumgestaltung festgesetzt.

07. Sonstige Festsetzungen
Änderungsbereich gem. Zielvorgaben

04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf wasserdurchlässige Einfahrtsbefestigungen.
Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen soll Nachbarstreitigkeiten verhindern.
Ebenfalls ergänzt wurde ein Hinweis zu Lichtraumprofilen an Fahrbahnen und Gehsteigen.

05. Örtliche Bauvorschriften

Die im Urbebauungsplan 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, Solaranlagen, Geländeveränderungen). Abweichend zur allgemein 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 Straßenverkehrsflächen 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	neu Gebietsfestsetzung WA
alt GR - (Regelung durch Baugrenzen, 3 x GR ca. 140 m2 = ca. 420 m2, Terrassen ohne Ansatz)	neu GR (§19(2) BauNVO 2017) 645 m2, mit Terrassen 705 m2
alt GRZ (§19(4) BauNVO 1990) -	neu GRZ (§19(4) BauNVO 2017) 0,65
alt Stockwerkszahl II	-
alt Wandhöhe -	neu WH (Hauptbaukörper) 5,9 m (Fl. Nr. 44/4 und 6,5 m (Fl. Nrn. 37/3, 41) neu WH 5,5 m (Garagenaufstockung Fl. Nr. 41)
alt 3 Bauräume	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 „Söchtenau - Ost" aus dem Jahr 1985 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Kolbermoor, 23.11.2021,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / Stocker/ 1985
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 1. Änderung/ ? / ?
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 3. Änderung/ ? / ?
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 4. Änderung/ ? / 1995
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 5. Änderung/ ? / 1995
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 6. Änderung/ ? / 1997
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 7. Änderung/ ? / 2003
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 8. Änderung/ Huber Planungs-GmbH / 2018
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau – Ost" / 9. Änderung/ Huber Planungs-GmbH / 2019
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung aus GIS exportiert/ 08.07.2021
Höhendaten aus dem digitalen Geländemodell/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ Download 23.07.2021
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 28.06.2021

- Denkmaldaten
- Biotope
- Hochwasserdaten
- wassersensible Bereiche

Anträge auf Bebauungsplanänderung der jeweiligen Grundstückseigentümer
Ortseinsicht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph - Fuchs Architekten/ 23.07.2021

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

Anlagenverzeichnis
keine Anlagen