



Gemeinde Samerberg

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kohlgrub“

Bereich
Fl. Nr. 317/1, 317/3T
Gem. Törwang

Begründung

zum Entwurf vom 14.03.2022
in der Fassung vom 09.05.2022

Planung
Fuchs Architekten

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

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Festsetzungen/ Bauvorschriften
- 04. Hinweise
- 05. Flächenbilanz
- 06. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Das Grundstück Fl.Nr. 1794/T der Gemarkung Törwang liegt in unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlgrub“ aus dem Jahre 2006. Der Ortsteil ist nahezu vollständig bebaut. Für die gegenständliche Fläche wurde eine Bebauung mit einem Wohnhaus beantragt.

Das gemeindliche Erfordernis der gegenständlichen Planung ergibt sich aus dem Ziel der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung und damit der Vermeidung der Abwanderung von Gemeindebürgern.

Das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit §13 BauGB wurde gewählt, weil

- durch die Einbeziehung mit einer Grundfläche nach § 13b von weniger als 10 000 Quadratmetern die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, 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 §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 (Einbeziehung).
- durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden (Änderung),

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

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Um nicht zu weit in den Außenbereich vorzustoßen, wurde eine teilweise Inanspruchnahme der Fl.Nr. 1794/7 erforderlich und damit die Änderung des alten Bebauungsplanes in diesem Bereich. Dieser soll bereichsbezogen durch die Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge zur Urplanung 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 zusätzlich erläutert werden.

02. Festsetzungen/ Bauvorschriften

• Art der baulichen Nutzung

Bei einem Verfahren nach §13b BauGB gilt unter anderem der Grundsatz, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird. Weder der Gesetzeswortlaut des §13b1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen – allgemeine und reine Wohngebiete im Sinn von §4 und §3 BauNVO – grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes wurde ein Reines Wohngebiet WR festgesetzt. Hinsichtlich Art. 3(3) Plan-UP-RL (EU- Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) waren die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3(3) BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen.

Die in allen Baugebieten zulässigen Nutzungen (Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen) wurden belassen, da diese Nutzungen als Ergänzungsnutzungen zum „Wohnen“ gewertet werden.

• Maß der baulichen Nutzung

- GR nach §19(2) BauNVO

Das Maß der Grundfläche entspricht ortsüblichen Werten für Einfamilienhäuser. Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche nach §19(2) BauNVO das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden.

Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Beide Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien außerhalb der Gebäude eindeutig definiert ist.

- GRZ nach §19(4) BauNVO

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 nach bürointernen Erfahrungswerten festgesetzt.

- Wandhöhe:

Da das Haus in hängigem Gelände errichtet werden soll, wurde straßenseitig nur eine Wandhöhe von 4 m festgesetzt, was einem Erdgeschoß mit niedrigem Dachgeschoß entspricht (E+D). Dies hat talseitig 2 Vollgeschoße mit niedrigem Dachgeschoß zur Folge, ohne größere Geländeänderungen tätigen zu müssen. Eine Abgrabung wird nur im Terrassenbereich erforderlich.

- Höhenlage:

Die Höhenlage wurde über Normalnull festgesetzt, da ein Geländebezug der Wandhöhe, insbesondere bei stark geneigten Gelände, nicht ausreichend konkret ist. Das Maß der Höhenlage wurde aus der Höhenlage der Erschließungsstraße entwickelt und berücksichtigt die starke Geländeneigung. Die Festsetzung zur Höhenlagen wurde in einem Höhenschnitt zeichnerisch nachgewiesen (Anlage).

- Wohnungen:

Die Anzahl der Wohnungen berücksichtigt ein 2-Generationenwohnen.

- Baugrenzen

Die Anordnung des Bauraums wurde senkrecht zum Hang geplant, um einerseits nicht zu weit in den Außenraum vorzustoßen und andererseits auf der Südseite des Daches solare Energien nutzen zu können. Er wurde entsprechend Straßenverlauf leicht gedreht.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen und Balkone wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich und diese durch eine Überschreitungsoption für untergeordnete Bauteile ergänzt.

- Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Nach Angabe des Grundstückseigentümers besteht kein besonderer Bedarf nach einer Garage. Der Entwurf sieht trotzdem einen Bauraum für eine Doppelgarage bzw. ein Nebengebäude vor. Das bestehende Nebengebäude befindet sich innerhalb der Umgrenzung für diese Gebäude. Der aktuelle Stellplatzbedarf wird über 2 offene Stellplätze nachgewiesen (Hinweis). Die offenen Stellplätze bzw. eine potenzielle Garage werden vom breiten Teil der Erschließungsstraße angefahren. Da in hängigem Gelände offene Stellplätze auch in Längsanordnung zur Straße geländeneutral angeordnet werden können, wurde auf eine festgesetzte Lage von Stellplätzen verzichtet.

- Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf wenige Vorschriften zu Hausgärten.

Es wurde empfohlen, die angrenzende Streuobstwiese gartenseitig durch Obstbäume zu ergänzen. Aufgrund der Einbettung des Bauvorhabens in eine großflächige Obstwiese waren Pflanzvorschriften zu einer gesonderten Ortsrandeingrünung entbehrlich.

- Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich gem. Zielvorgabe (vgl. Vorbemerkung).

- Örtliche Bauvorschriften

entsprechend ortsüblichen Gestaltungsvorschriften der Gemeinde Samerberg.

Dachgauben wurden ausgeschlossen, da sie der ländlichen Dachlandschaft widersprechen und auch bei einem dachbegrenzten Erdgeschoß oder beim Ausbau einzelner Räume im Dachgeschoß nicht erforderlich werden (Belichtung über Giebelseiten).

Aufgrund der Hanglage wurden Vorschriften zu Geländeänderungen definiert (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern).

03. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis und zum Vollzug der Änderungsplanung erforderlich oder zweckmäßig sind.

Ergänzt wurden Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen.

Da die festgesetzten Höhenlagen nur im Zusammenhang mit der Topographie verständlich sind, wurden im Lageplan Höhenlinien dargestellt und in der Anlage A1 zeichnerisch erläutert.

Der Einbeziehungsbereich und der Änderungsbereich wurden zueinander durch eine Abgrenzungslinie markiert.

04. Flächenbilanz

Geltungsbereich		ca. 640 m ²
davon Einbeziehungsbereich	ca. 390 m ²	
davon Änderungsbereich	ca. 250 m ²	
zul. Grundfläche nach §19(2) BauNVO 2021		125 m ²
GRZ resultierend, ohne Terrassen	0,20	
GRZ resultieren, mit Terrassen	0,23	
zul. Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO 2021	0,55	

05. Auswirkungen

Im Geltungsbereich wird Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung geschaffen.

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Kohlgrub“ in der Fassung von 2006 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 09.05.2022

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1975
Bebauungsplan „Kohlgrub“ in der Urfassung/ Planungsbüro Rudolf Walter/ 2006

Digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 14.03.2022
Digitale Höhenkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ von der Bayerischen Vermessungsverwaltung importiert am 14.03.2022

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 02.03.2022
Luftbild/ „Google Earth“/ Internetabruf 02.03.2022

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe/ Gemeinde Samerberg/ 27.01.2021
Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)/ Gemeinde Samerberg/ 01.11.2015
Gestaltungssatzung zu Garagen- und Nebengebäuden / Gemeinde Samerberg/ 03.06.2004

Quellennachweis

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt Samerberg zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

A1 Erläuterungsplan Profilschnitte/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 09.05.2022