



Gemeinde Samerberg

**1. Änderung des
Bebauungsplanes
„Törwang- Ost“**

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

Begründung

zum Entwurf vom 07.10.2019
in der Fassung vom 05.05.2022

Planung
Fuchs Architekten

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

Inhaltsverzeichnis

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

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Das Grundstück Fl.Nr. 317/1 der Gemarkung Törwang mit einer Fläche von 931 m² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Törwang Ost“ aus dem Jahre 1983. Dieser sieht auf dem Grundstück eine GRZ von 0,3 vor, eine GFZ von 0,6 vor und einen Bauraum von ca. 165 m² zur Bebauung mit einem Einzelhaus E+1.

Per Voranfrage wurde vom Grundstückseigentümer eine Bebauung mit 2 Wohnhäusern und Garagen beantragt. Da das Vorhaben vom Bebauungsplan abweicht und der Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Zielen entspricht, hat der Gemeinderat nach Ortseinsicht beschlossen, den Bebauungsplan im Sinne der Voranfrage zu ändern. Der Nussbaum (?) auf der nordwestlichen Bebauungsgrenze soll dabei erhalten werden.

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 §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.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung,
- Änderung der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ Regelung → GR Regelung),
- Änderung Vollgeschoßregelung in eine Wandhöhenregelung,
- Änderung des Einzelbauraums in 2 voneinander unabhängige Bauräume,
- Harmonisierung des Maßes der zulässigen Grundflächen mit den durch Umgrenzung festgesetzten bebaubaren Flächen,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Anpassung der Straßenbreite des Osterkammerweges an die südöstlich anschließende Straßenbreite,
- Aktualisierung der Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlicher Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise,

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 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

- Art der baulichen Nutzung
unverändert entsprechend Gebietsfestsetzung wirksamer Bpl.
Auf allgemein in Baugebieten zulässige Nutzungen wurde hingewiesen.

- Maß der baulichen Nutzung
- GR nach §19(2) BauNVO

Die Regelung über eine Grundflächenzahl GRZ und eine Geschoßflächenzahl GFZ wurde ersetzt durch eine Grundflächenregelung GR, da im Urbebauungsplan die zulässige Grundfläche gem. GRZ über den dort festgesetzten Bauraum nicht möglich wäre. Das Maß der neu festgesetzten Grundflächen entspricht ortsüblichen Hausgrößen.

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. Durch die Terrasse erhöht sich das Maß der zulässigen Grundfläche von je 100 auf 115 m².

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoß wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentritten 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 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 Außentritten in definierter Größe wurde festgesetzt, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser mit jeweils einer abgeschlossenen Wohnung im EG und OG zu ermöglichen.

- GR 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:

Die Vollgeschoss- Regelung mit Geländebezug wurde geändert in eine Wandhöhen- Regelung mit Normalhöhenbezug. Das Maß der Wandhöhe entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen.

- Höhenlage:

Die Höhenlage wurde abweichend vom Urbebauungsplan über Normalnull festgesetzt, da ein Geländebezug, insbesondere bei stark geneigten Gelände, nicht ausreichend konkret ist. Das Maß der jeweiligen Höhenlage wurde aus der Höhenlage der Straße „Osterkammerweg“ entwickelt und berücksichtigt die starke Geländeneigung in 2 Richtungen. Die Festsetzungen zu den Höhenlagen wurden im Hinweisteil in einem Höhenschnitt zeichnerisch nachgewiesen.

• Baugrenzen

Die Anordnung der Bauräume wurde gegenüber dem Entwurf zum Antrag auf Vorbescheid verändert, da nach Meinung des Bebauungsplanerstellers der ursprüngliche Entwurf die Topographie (2- seitig geneigtes Gelände) und die Grundstücksgeometrie (leicht trapezförmiges Grundstück) zu wenig berücksichtigt.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone und Außentritten wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

• Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Neufassung der Festsetzungen gem. aktuellen Anforderungen.

• Verkehrsflächen

Änderung gem. Bestand der befestigten Straße zuzüglich derzeitigem Kiesstreifen bei Verjüngung im oberen Bereich des Osterkammerweges. Die Maß der Breite orientiert sich an dem südöstlich anschließenden Straßenabschnitt.

• Grünordnung

Der „zu erhaltende Walnussbaum“ im Mündungsbereich des Osterkammerweges in die Samerstraße ist tatsächlich ein Apfelbaum. Von einer Bestandsfestsetzung einzelner Obstgehölze wurde wie in Bebauungsplänen allgemein üblich abgesehen.

Die Grünordnung beschränkt sich auf wenige Vorschriften zu Hausgärten.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu einschlägigen Merkblätter und Verordnungen.

• Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe, ergänzt um den Straßenbereich „Osterkammerweg“.

• Örtliche Bauvorschriften

entsprechend ortsüblichen Gestaltungsvorschriften der Gemeinde Samerberg.

04. 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, wurde der Hinweisteil um einen zeichnerischen Höhenschnitt erweitert.

05. Änderungsbilanz

alt FBG ca 931 m²

alt GRZ (§19(2) BauNVO 1977)
gem. Festsetzung. 0,30
gem. Bauraum 0,18

alt Stockwerkszahl II

alt Bauräume 1

neu FBG ca 904 m² (abzgl. Straßengrund)

neu GRZ (§19(2) BauNVO 2021)
0,22 resultierend, ohne Terrassen

0,25 resultierend, mit Terrassen

neu GRZ (§19(4) BauNVO 2021) 0,55

neu WH 5,9 entspricht 2 Vollgeschoßen (II)

neu Bauräume 2

06. Auswirkungen

Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht angepasst.

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Törwang Ost“ in der Fassung von 1983 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 05.05.2022

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Törwang Ost“ in der Urfassung/ Dipl. Ing. Claus Lerche, Architekt/ 1983
Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1975
digitale Flurkarte- Auszug/ RIWA GmbH- Gesellschaft für Geoinformationen/ 02.10.2019
digitales Kanalkataster- Auszug/ RIWA GmbH- Gesellschaft für Geoinformationen/ 02.10.2019
Orthophoto/ RIWA GmbH- Gesellschaft für Geoinformationen/ 02.10.2019
Lageplan zur Bauvoranfrage Sagmeister/ Dipl.Ing. (FH) Andreas Köppl/ 2019
eigene Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 01.10.2019

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen