



Gemeinde Samerberg

**3. Änderung des
Bebauungsplanes
„Törwang- West“**

Bereich
Fl. Nr. 156/5, 156/18
Gem. Törwang

Begründung

zum Entwurf vom 20.07.2022
in der Fassung vom 20.09.2022

Planung
Fuchs Architekten

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

Inhaltsverzeichnis

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

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die beiden Grundstücke Fl.Nr. 156/5 und 156/18 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Törwang West“ aus dem Jahre 1968.

Der Bereich beidseitig des nordöstlichen Teils der Sonnenfeldstraße und der Bereich nordwestlich der Sonnenfeldstraße im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes wurden bereits im Jahre 2003 geändert. Damals bereits bebaute Grundstücke, deren Bebauung allesamt dem Urbebauungsplan widerspricht, wurden von der Änderung ausgenommen. Der relevante Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung. Die 1. Änderung kam einer Neuaufstellung gleich und wurde begründet mit einer baulichen Verdichtung.

Für den Bereich südwestlich der Sonnenfeldstraße galt planungsrechtlich weiterhin unverändert der Urbebauungsplan von 1968. Er ist geprägt durch eine teils überalterte Bestandbebauung, die ebenfalls nicht dem Bebauungsplan (Urfassung) entsprach. In einer 2. Änderung aus dem Jahre 2019 wurde dieser Planteil aktualisiert.

Von der Fl.Nr. 156/5 nordwestlich der Sonnenfeldstr. wurde zwischenzeitlich die Fl.Nr. 156/18 als eigenständiges Grundstück weggemessen. Beide Grundstücke sollen mit einem Einzelhaus bebaut werden, das auf die schwierige Topographie Rücksicht nimmt (ca. 2 m hohe Abbruchböschung zur Straße, in der anschließenden Grundstücksfläche hängiges Gelände). Dies erfordert eine 3. Änderung des Urbebauungsplanes bzw. eine erneute Änderung der derzeit dort rechtskräftigen 1. Änderung.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privatem Ziel der Erstellung 2er Einzelhäuser mit max. je zwei Wohnungen,
- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur behutsamen Nachverdichtung,
- aus dem politischem Ziel der Schaffung neuer Wohnungen,
- aus dem gemeindlichem Ziel der Aktualisierung alter Bebauungspläne.

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 Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, 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 der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Änderung der Baugebietskategorie entsprechend FNP und Gebietscharakter,
- Nachverdichtung der Bebauung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Bauräume an die tatsächliche Parzellierungen und an das neue Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Aktualisierung der Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlicher Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

03. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 ist das Gebiet als Reines Wohngebiet dargestellt, im wirksamen FNP aus dem Jahre 1975 als Allgemeines Wohngebiet. Die Gebietskategorie des Bebauungsplanes wurde der des FNPs angepasst.

02. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach §19(2) BauNVO

Das Maß der zulässigen Grundfläche für Einzelhäuser ist entsprechend dem Ziel „Nachverdichtung“ um ca. 40% höher gegenüber der bisherigen Festsetzung (errechnet aus GRZ 0,15) und berücksichtigt mit seinen Bauräumen die Abstandsflächenregelung der BayBO in Verbindung mit der Satzung-über-abweichende-Maße-der-Abstandsflächentiefe der Gemeinde Samerberg vom 01.02.2021 sowie die

Geometrie der zwischenzeitlich aus der Grundstücksteilung entstandenen zwei selbständigen Grundstücke.

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 insgesamt zulässigen Grundfläche.

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

- GRZ 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 von 0,55 entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

- Wandhöhe:

Die Wandhöhenfestsetzung mit Ur- Geländebezug wurde in eine Wandhöhenfestsetzung mit Normalnull- Höhenbezug geändert. Das Maß der Wandhöhe entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss bei den Einzelhäusern durch das Dach begrenzt wird.

Die Wandhöhe wurde gegenüber der 1. Änderung redaktionell reduziert, da die neue Bezugshöhe (FFB EG) einer mittleren Geländehöhe entspricht (talseitig ca. 50 cm über Gel., bergseitig ca. 50 cm unter Gel.) und somit größere Geländeänderung vermieden werden können. Talseitig ergibt sich dadurch faktisch eine Wandhöhe von 6,30 m (gegenüber 6,05 der 1. Änderung).

- Höhenlage:

Die Höhenlage wurde abweichend von der benachbarten 1. Änderung über NN festgesetzt, da ein Geländebezug insbesondere bei geneigten Gelände nicht ausreichend konkret ist.

Die Höhenlage wurde im Hinweisteil durch einen Höhenschnitt zeichnerisch nachgewiesen.

Ergänzt wurde die Festsetzung durch eine zusätzliche Bauvorschrift, da bei hängigem Gelände mit wild abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen ist (siehe auch Hinweisteil).

- Wohnungen

Die Festsetzung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude soll höhere Wohnnutzungen ausschließen, da diese aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs und der Geländetopographie nur mit erheblichen Geländeänderungen realisierbar wären.

03. Baugrenzen

Der zusammenhängende Bauraum wurde gem. tatsächlicher Parzellierung und geplanter Bebauung in 2 Einzelbauräume aufgelöst.

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

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Die Garagen wurden als offene Garage geplant (Carport), da geschlossene Garagen mit den erforderlichen Vorstellflächen erhebliche Geländeänderungen und Erschwernisse bei der Hausplanung zur Folge gehabt hätten.

- Stellplätze

Zusätzliche Stellplätze, die bei einer 2. Wohneinheit erforderlich werden, wurden ebenfalls als senkrechtstellplätze geplant, jedoch mit Abstand zum Carport. Dies soll einen zusammenhängenden Straßenanteil für den ruhenden Verkehr über die ganze Grundstücksbreite ausschließen, der bei Längsparkanlagen entstanden wäre.

Aufgrund der Topographie sind Stellplätze für eine 2. Wohnung nur mit mind. 2 m hohen Stützmauern herzustellen.

- Nebenanlagen

Die Kontingentierung der Nebenanlagen soll eine Zersiedelung des Grundstücks durch diese baulichen Kleinanlagen verhindern.

05. Pflanzflächen

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Begrünungen nach § 9(1)25 BauGB (Pflanzflächen mit städtebauliche Wirkung) und einer Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatschG.

Die Pflanzdetails wurden in der Grünordnung flächenbezogen vorgeschrieben.

06. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Zielvorgabe

04. Grünordnung

In der Grünordnung wird das Pflanzgebot auf der festgesetzten Fläche zur Ortsrandeingrünung konkretisiert.

Außerdem enthält es ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten und Vorschriften zu Einfahrtsbefestigungen und Wegen. Die Pflanzregel von 1 Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche entspricht zusammen mit den Vorschriften zur Ortsrandbegrünung der ländlichen Randlage.

05. Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend ortsüblichen Gestaltungsvorschriften der Gemeinde Samerberg.

Dachgauben wurden ausgeschlossen, da sie der ländlichen Dachlandschaft widersprechen und auch bei einem dachbegrenzten Obergeschoß nicht erforderlich werden.

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

06. Hinweise

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

07. Änderungsbilanz

alt (§3 BauNVO 1990) WR

neu (§4 BauNVO 2021) WA

alt GRZ (§19(2)
ohne Terrassen (?) 0,15

neu GRZ resultierend (§19(2) BauNVO 2021)
ohne Terrassen 0,21
mit Terrassen 0,25

alt GRZ (§19(4) BauNVO 1990) 0,23

neu GRZ (§19(4) BauNVO 2021) 0,55

alt GR resultierend (§19(2) BauNVO 1990)
ohne Terrassen 183 m²

neu GR (§19(2) BauNVO 2021)
ohne Terrassen 260 m²
mit Terrassen 300 m²

alt WH 6,05 m ü. Gel.

neu WH 5,8 m ü.FFB EG

alt 1 Doppelhaus (?)

neu 2 Einzelhäuser

alt 4 Garagen/ Doppelhaus (?)

neu 2 Garagen/ Einzelhaus

08. Folgen

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Törwang West“ in der Fassung der 1.Änderung von 2003 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

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

Mit der Änderungsplanung werden Realisierungsdefizite zum best. Bebauungsplan behoben.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Mit der Änderung entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Kolbermoor, 20.09.2022

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1975
Bebauungsplan „Törwang West“ in der Urfassung/ Fritz auf dem Hövel/ 1968
Bebauungsplan „Törwang West“ i.d.F.d. 1.Änderung/ Dipl. Ing. C. Lerche/ 2003
Bebauungsplan „Törwang West“ i.d.F.d. 2.Änderung/ Dipl. Ing. F. Fuchs/ 2019

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

Digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 24.01.2022
Digitale Höhenkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ von der Bayerischen Vermessungsverwaltung importiert am 14.07.2022

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 14.07.2022

eigene Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 20.01.2022

Quellennachweis

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

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen