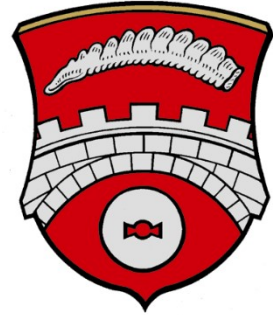


Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



Begründung zur 43. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Götting-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: 02.05.2024

Plangebiet: Fl.Nr. 179, Gemarkung Götting

Bisher für den Änderungsbereich gültiger
Bebauungsplan samt Änderungen:

- Ur-Bebauungsplan vom 25.06.1991
- keine Änderungen

1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 179 der Gemarkung Götting befindet sich westlich der Breitensteinstraße und hat eine Fläche von 1.035 m². Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Götting-Nord“, der seit seiner Bekanntmachung am 25.06.1991 in Kraft ist und im Bereich des Grundstücks bisher nicht geändert wurde. Im Urbebauungsplan ist ein Baufenster mit einer Größe von ca. 19 m x 13 m festgesetzt. Des Weiteren sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl beträgt max. 0,18, die Geschossflächenzahl max. 0,45.

Mit Antragsschreiben vom 08.03.2024 wird beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einer Grundfläche von ca. 12,5 x 9,25 m und einer Wandhöhe von 6,50 Metern sowie jeweils einer Doppelgarage ermöglicht wird. Zusätzlich soll die Errichtung von Quergiebel und Dachgauben zugelassen werden. Es wird zudem eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 beantragt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

In der Sitzung des Marktausschusses vom 02.05.2024 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 43. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Götting-Nord“ im Bereich der Fl.Nr. 179, Gemarkung Götting, gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB gefasst.

2. Ziele, Zwecke der geplante Bebauungsplanänderung, städtebauliche Entwicklung und Festsetzungen

Durch die Änderung soll die Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit je 1 Wohneinheit ermöglicht werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets, um den hohen Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet Bruckmühl decken zu können. Durch die Zulassung einer dichteren Bebauung für zusätzlichen Wohnraum inmitten eines bestehenden Baugebietes wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung nachgekommen.

Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht geändert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenflächenzahl (GRZ) von max. 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Zufahrten, Garage, Stellplätze etc.) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche sowie die Gesamt-Grundflächenzahl liegt in einem für Wohngebiete in Bruckmühl üblichen Bereich und stellt sicher, dass ausreichende Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend zur neu zulässigen Grundflächenzahl und den zwei Vollgeschossen auf 0,5 angepasst und festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, was dem Ur-Bebauungsplan sowie der umliegenden Bebauung entspricht.

Zudem wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt. Im

umliegenden Bereich wurden bereits vergleichbare Wandhöhen zugelassen, sodass die Höhe städtebaulich vertretbar ist.

Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe des Kniestocks wird nicht mehr festgesetzt, da die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Wandhöhe sowie der Dachneigung in ausreichender Weise geregelt bzw. begrenzt wird. Die Höhenlage zum Erdgeschossfußboden wird nicht mehr festgesetzt, um eine hochwasserangepasste Bauweise zu ermöglichen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung der Flächen für Garagen ergeben sich aus der Planzeichnung. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) sowie offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.4 Dächer

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 26° zulässig. Dachaufbauten wie z.B. Gauben oder Quergiebel sind uneingeschränkt zulässig.

Die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 22° - 26° entspricht dem Ur-Bebauungsplan. Zudem werden Dachgauben bzw. Quergiebel ohne Einschränkungen in Bezug auf Größe, Dachausbildung etc. zugelassen, wodurch die Nutzbarkeit des Dachgeschosses verbessert wird.

Die Firstrichtung wird entsprechend der Gebäudelängsrichtung festgesetzt.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass keine zu steilen ortsunüblichen Dächer entstehen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird keine bestimmte Dachform oder Dachneigung festgelegt.

2.5 Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird mit max. 1 je Einfamilienhaus festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, auch bei der erfolgten Nachverdichtung, die notwendige Wohnqualität und die Möglichkeit des Nachweises der mit der Zahl der Wohneinheiten verbundenen, notwendigen Stellplätze.

2.6 Stellplätze

Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Bruckmühl vom 01.01.2024.

2.7 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte bei Grundstücksteilung

Bei der Grundstücksteilung ist für das Hinterliegergrundstück ein notariell verbrieftes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen, um dessen Erschließung dauerhaft zu sichern.

3. Abstandsflächen

Im Bereich der Änderungsplanung sind unabhängig von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

4. Eingriffsregelung, ökologischer Ausgleich und Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt (sh. 7). Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes (auch einer Bebauungsplanänderung § 13 a Abs. 4 BauGB) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es ist demnach keine Festsetzung von ökologischen Ausgleichsflächen und/oder -maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da jedoch bei der Umsetzung der Planung, bezogen auf die Gebäude, eine Nachverdichtung erfolgt, wird das Pflanzgebot aus dem Ur-Bebauungsplan dahingehend modifiziert, dass auf den künftigen Freiflächen je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum und zusätzlich pro Baugrundstück 2 Sträucher gemäß der Pflanzliste des Urbebauungsplanes zu pflanzen sind.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG ist nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung kein prüfungspflichtiges Vorhaben ermöglicht wird. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund des möglichen beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

6. Hinweise

- Bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregenereignissen ist eine Überflutung der Fläche nicht vollständig auszuschließen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z.B. Gebäude bis 25 cm über das vorhandene Gelände wasserdicht, ggf. Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.). Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.
- Der Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet für die Stadtwerke Rosenheim und Bad Aibling und der Stadt Kolbermoor sowie im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser Feldkirchen-Westerham/Bruckmühl/Bad Aibling.
Bei der Planung und Bauausführung sind die diesbezüglichen Vorschriften zu beachten.
- Bei der Eingabe des Bauplanes sind der Entwässerungsplan (samt Darstellung der Niederschlagswasserentwässerung) sowie das Formblatt „Erklärung und Antrag Niederschlagswasserbeseitigung“ miteinzureichen.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und dürfen nicht verändert werden (Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG).
- Erforderliche Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

7. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da sie der Innenentwicklung dient und eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmeter festgesetzt wird. Es wird weder ein Vorhaben zugelassen, welches der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt (sh. 5) noch ist zu befürchten, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Auswirkungen

Bei dem Bereich handelt es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet, welches nachverdichtet wird. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulassung zweier Einfamilienhäuser wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, welcher im Gemeindegebiet Bruckmühl dringend

benötigt wird. Die geplante Nutzungsart entspricht der umliegenden Bebauung, sodass negative Auswirkungen für die Nachbarschaft nicht zu befürchten sind. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich das Gebäude in die umliegende Bebauung einfügt. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten, da es sich lediglich um eine geringfügige bauliche Nachverdichtung des bestehenden Gebiets handelt.

Bruckmühl,
Markt Bruckmühl

R. Richter
1. Bürgermeister

