

Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Götting-Süd“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 201/0, Gemarkung Götting

1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation, Anlass der Bebauungsplanänderung und städtebauliche Entwicklung

Das Grundstück Fl.Nr. 201/0 der Gemarkung Götting weist eine Fläche von 2528 m² auf und befindet sich nördlich der Margeritenstraße. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Götting Süd“, der seit seiner Bekanntmachung am 01.04.2005 in Kraft ist. Der Bebauungsplan sieht für das gesamte Grundstück ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten vor. Die Baugrenzen wurden entsprechend der bestehenden Gebäude festgesetzt.

Die Antragstellerin möchte auf der Südwestseite der Doppelhaushälfte (West) einen erdgeschossigen Wintergarten mit einer Größe von 4,50 m Länge x 3,90 m Tiefe und einem Pultdach Dachneigung 10 °anbauen. Der Wintergarten liegt außerhalb der Baugrenze, eine Befreiung von der Baugrenze seitens des Landratsamtes Rosenheim wurde nicht in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 26.09.2019 beantragte die Antragstellerin, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass der o.g. Anbau des Wintergartens erfolgen kann. Hierzu ist die Baugrenze um diese Fläche zu erweitern und es ist ein Pultdach zuzulassen.

Der Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 07.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Götting-Süd“ im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 201/0, Gem. Götting wie beantragt einzuleiten und im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Gleichzeitig billigt, der Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss den von der gemeindlichen Bauverwaltung zu fertigenden Entwurf eines Änderungsplanes samt Begründung.

2. geplante Bebauungsplanänderung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Für die Parzelle Fl.Nr. 201/0, Gemarkung Götting wird entsprechend des Ur-Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit

ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die GRZ darf um max. 100 v.H. durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.

Wandhöhe/Vollgeschoss:

Die Wandhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden entsprechend des Ur-Bebauungsplanes festgesetzt und nicht geändert.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung der Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze ergeben sich aus der Planzeichnung.

2.4 Bauweise

Für die Hauptgebäude wird weiterhin ein Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung.

2.5 Dächer

Die Festsetzung bzgl. der Dachform für Hauptgebäude bleibt weiterhin bestehen, sodass ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 27° zulässig ist. Für erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergarten) wird auch ein Pultdach mit flacherer Neigung oder Flachdach zugelassen.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 27° zulässig. Für Nebengebäude wird keine bestimmte Dachform vorgegeben, sondern lediglich die max. zulässige Dachneigung auf 27° beschränkt.

2.6 Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird entsprechend des Ur-Bebauungsplanes festgesetzt und nicht geändert.

2.7 Weitere Festsetzungen

Sämtlich weitere Festsetzung (Anbauverbotszone, Bepflanzung, private Verkehrsfläche, etc.) entsprechen dem Ur-Bebauungsplan bzw. der 5. Änderung und wurden nicht geändert.

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.

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

- 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 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.
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- 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.

Entwurf in der Fassung vom 07.11.2019

Bruckmühl,
Markt Bruckmühl



R. Richter
Erster Bürgermeister