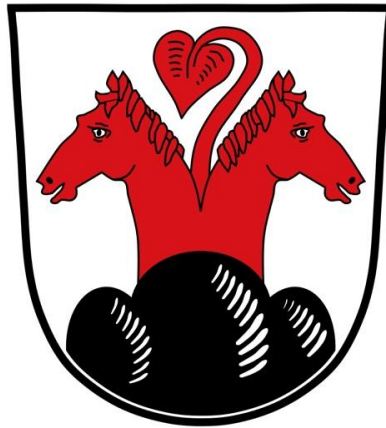


GEMEINDE KIENBERG

LANDKREIS TRAUNSTEIN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GRÖSSINGER FELDÍ

BEGRÜNDUNG
(§9 Abs. 8 BauGB)

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

22.07.2024

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 22.07.2024 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 05.07.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe und Änderungsverfahren

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beabsichtigt die Gemeinde Kienberg den Bebauungsplan „Grössinger Feld“ im Bereich der Fl.-Nrn. 1753/59 und 1753/61 Gemarkung Kienberg zu ändern. Hierdurch soll eine Aufstockung der bestehenden Garagen ermöglicht werden, sodass die Bereiche über den Garagen für Wohnzwecke genutzt und zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können.

Hinsichtlich der Nachbargrundstücke besteht aufgrund der bestehenden Bebauung und bereits erfolgter Änderungen kein darüberhinausgehender Planungsbedarf. Daher beschränkt sich die Änderung auf diese beiden Flurstücke.

Durch die Änderung wird somit eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht. Für die geplante Änderung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden kann.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 1753/59 und 1753/61 der Gemarkung Kienberg im Ausmaß von ca. 1.126 m². Diese sind zentral im bestehenden Bebauungsplan „Grössinger Feld“ gelegen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrundstücke sind derzeit jeweils mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, einem Garagengebäude sowie einem Nebengebäude bebaut. Auf den angrenzenden Bauparzellen befinden sich ebenfalls Wohngebäude. Östlich der Fl.-Nr. 1753/61 befindet sich ein Kinderspielplatz.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die zwischen den beiden Wohnhäusern gelegenen Garagen sollen aufgestockt und neuer Wohnraum geschaffen werden. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen. Anbauten (Erker, Wintergärten) sowie das Aneinanderfügen mehrerer rechteckiger Baukörper sind zulässig.

Im Sinne der angestrebten Nachverdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung neu geregelt. Dieses wird einerseits mit einer maximal zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude von 170 m²

zuzüglich der Terrassenflächen von 35 m² sowie einem Nebengebäude von 12 m² und andererseits mit der maximalen Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt überdeckt werden darf (maximal 300 m²) festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen entsprechen weitgehend den bereits überbauten Flächen und ermöglichen die angestrebte Nutzung. Somit kann dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

Bei Hauptgebäuden sind wie bisher maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude darf bezogen auf den fertigen Erdgeschossfußboden maximal 6,60 m aufweisen. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im untersten Vollgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude wird in weitgehender Abstimmung auf den Baubestand bezogen auf Normalnull festgesetzt. Das Gelände muss bis mindestens 0,30 unter die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss aufgefüllt werden.

Um die angestrebte höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen neu festgesetzt. Im Norden wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m, im Osten und Westen mit 5 m sowie im Süden mit 7 bzw. 9 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Um eine Gliederung der einzelnen aneinandergfügten Baukörper sicherzustellen, verspringt die Baugrenze im Bereich der bestehenden Garage um zusätzliche 4 m auf einen Abstand von 13 m von der Südlichen Grundstücksgrenze.

Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze mit vortretenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Vordächern, Eingangsüberdachungen und der Erschließung dienenden Außentreppen bis zu 1,7 m zulässig. Dies gilt auch für erdgeschossige Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,5 m und einer max. Länge von 6,0 m. Außentreppen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Auf der straßenzugewandten Seite dürfen erdgeschossige Überdachungen eine Größe von 4 m² sowie eine maximale Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der zufahrtsseitige Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 KFZ- Stell- oder Garagenplätze zu errichten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

Freistehende Nebengebäude, die eine Grundfläche von 12 m² und eine Wandhöhe von 3,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei je Grundstück nur ein derartiges Gebäude zulässig ist. Diese dürfen auch mit einem Pultdach versehen werden.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Hierbei ist zu beachten, dass sich das bisherige Abstandsflächenrecht durch die Novelle der BayBO 2021 umfassend geändert hat. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet nun in der Regel 0,4 H (mind. 3 m), wobei die Höhe von Dachflächen bis zu einer Neigung von 70° zu einem Drittel zur Wandhöhe gerechnet wird. Die Giebelflächen werden nun wie Wandflächen behandelt und somit auch in ihrer reellen Form abgebildet.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehende Erschließungsstraße Wirtschafts

7. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die bestehende Kanalisation.

Soweit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wegen der schlechten Sickerleistung des Untergrundes nicht möglich ist, wird dieses in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

7. Größe des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.126 m².

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen ist durch die maßvolle Nachverdichtung nicht zu erwarten.
2. Durch die Schaffung weiterer Wohneinheiten erfolgt eine bessere Ausnützung der Grundfläche. Somit ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.
3. Durch die Änderung der Baugrenzen ist weder eine Beeinträchtigung des Ortsbildes noch Nachteile hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude zu befürchten. Das geplante Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Kienberg, den

.....

Hans Schmidhuber
1. Bürgermeister