

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Das Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 23/4 erfüllt die aktuellen Anforderungen an ein gesundes und zeitgemäßes Wohnen nicht mehr.

Die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben, Vorschriften, Auflagen und Regelungen bezüglich Standsicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchteschutz, Belichtung und Belüftung werden zum Teil nicht oder nur zu einem geringen Umfang eingehalten.

Eine Sanierung bzw. Ertüchtigung des Bestandes ist technisch sehr aufwendig und teuer und steht in keinem vernünftigen Verhältnis zwischen Sanierungsaufwand und Verbesserung der Wohnsituation.

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung für das Baugrundstück ermöglicht.

Das bestehende Wohnhaus mit Nebengebäude soll daher abgerissen und durch einen zeitgemäßen Ersatzbau (Wohnhaus mit Garagen und/oder Carport) ersetzt werden.

Als Voraussetzung für die vorgesehene Gebäudeplanung und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flur-Nummer 23/4 der Gemarkung Kienberg, und befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kienberg-Ort“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche festgesetzt,
- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (das zu ändernde Grundstück liegt weder in noch in unmittelbarer Nähe zu einem Natura 2000 Gebiet).
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand

Der Änderungsbereich ist bebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Stand 14.10.2021)

Im Zuge der 31. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kienberg-Ort“ für den Geltungsbereich wie unter Nr. 5 aufgeführt an das geplante Bauvorhaben angepasst.

5. Planung

5.1. Höhenlage Hauptgebäude bezogen auf NHN (Normalhöhe Null)

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Festlegung durch die technische Abteilung des Landratsamtes

Festsetzung für die Änderung: OK FFB Untergeschoss 546,23 üNN
Als Höhenreferenz dient OK Schachtdeckel Nr. 30 im Bergweg, Deckel = 545.06m üNN.

5.2. Höhenlage Garage, Carport bezogen auf NHN (Normalhöhe Null)

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Festlegung durch die technische Abteilung des Landratsamtes

Festsetzung für die Änderung: OK FFB Untergeschoss 546,00 üNN

5.3. Geschossflächenzahl

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 0,40

Festsetzung für die Änderung: 0,60

5.4. Grundfläche

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 200

Festsetzung Hauptgebäude für die Änderung: 150

Festsetzung Garage, Carport, Nebengebäude für die Änderung: 50

Festsetzung gesamt überbaubar: 400

Grundfläche gesamt überbaubare und versiegelbare Flächen als Obergrenze (z. B. 400 m²), eingerechnet Hauptanlagen und Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

5.5. Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: zwei

Festsetzung für die Änderung: drei

5.6. Zulässige Wohneinheiten

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung: 2 Wohneinheiten

5.7. Seitliche Wandhöhe

Hauptgebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 6,20 m

Festsetzung für die Änderung: 7,50 m

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden Untergeschoss (OK FFB UG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Hauptgebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Mit der Festsetzung der seitlichen Wandhöhe auf 7,50 m soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Dachgeschoss für eine Wohnnutzung nutzbar zu machen.

Garage, Carport, Nebengebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung: 3,00 m

Maß von OK Fertigfußboden Erdgeschoss gemessen am Garagentor oder am Tiefpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Garagengebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

5.8. Nebengebäude Grundfläche

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung: 15,0 m²

5.9. Gebäudeform

Die im Ursprungsbebauungsplan unter Nummer 4 enthaltenen Festsetzungen werden nicht in die Änderungsunterlagen übernommen.

5.10. Fassadengestaltung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Die im Ursprungsbebauungsplan unter Nummer 4 enthaltenen Festsetzungen werden nicht in die Änderungsunterlagen übernommen.

Festsetzung für die Änderung:

Zulässig sind Holz- und Putzflächen.
Nicht zulässig sind Zierputze, Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sowie aus

Kunststoff, Bleche (ausgenommen Kupfer) und Plattenbelag.

5.11. Dachform

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Satteldach

Festsetzung für die Änderung:

Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Bei Gebäudeanbauten wie z. B. Erker sind Pultdächer zulässig.

5.12. Dachneigung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 20° - 27°

Festsetzung für die Änderung:

Die Dachneigung bei den Garagen ist nach der Dachneigung des Hauptgebäudes auszurichten.

20° - 27°

Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebengebäude kann von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.

5.13. Dachdeckung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Naturrote Dachziegel (Ziegel- und Betonmaterial) oder Holzschindel. Alle anderen Arten von Dacheindeckungen sind unzulässig.

Festsetzung für die Änderung:

Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachziegeln, Dachpfannen oder Holzschindeln zu erfolgen. Terrassenüberdachungen sind alternativ in Glas zulässig. Alle anderen Arten von Dacheindeckungen sind unzulässig.

5.14. Dacheinschnitte

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung:

Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind nicht zulässig.

5.15. Quergiebel

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung:

Je Gebäude ist ein Quergiebel zulässig. Dieser ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig.

Dachneigung des Quergiebels:

Bis zu 5° größer als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen:

Max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.

5.16. Regenerativer Energien

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung:

Anlagen im Dachbereich zur Gewinnung von regenerativen Energien (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind parallel zur Dachfläche und als aufgeständerte Anlagen zugelassen.

5.17. Baufenster Garage, Carport, Nebengebäude

Das Baufenster für Garage, Carport, Nebengebäude wurde mit einer Länge von 11,0 m festgesetzt. Dadurch kann die Lage der Garage oder des Carports so geplant werden, dass die erforderliche Zufahrt nicht zu steil wird. Das Abstandsflächenrecht gemäß **BayBO Art. 6 Abs. 7** ist einzuhalten.

6. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Umstände der benachbarten Anwohner auswirken wird.

6.1. Ortsbild

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung ermöglicht.

Da sich die Bebauungsplanänderung nur auf ein Grundstück bezieht, wird sich das Ortsbild wenn überhaupt nur in einem sehr geringen Umfang verändern.

6.2. Abstandsflächen

Die nördliche Abstandsfläche des Hauptgebäudes liegt teilweise auf Flur-Nr. 23/6 und 99/1. Im Bebauungsplan „Kienberg Ort“ sind diese Grundstücke als Straße ausgewiesen und in Eigentum der Gemeinde Kienberg. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Negative Auswirkungen aufgrund der Lage der nördlichen Abstandsfläche auf die benachbarten Anwohner sind nicht zu erwarten.

6.3. Natur und Landschaft

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

7. Erschließung

Das Änderungsgebiet ist erschlossen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den bestehenden Hausanschlusschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist bestehend.

8. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziffer 9 aufgezeigt.

8.1. Schutzgebiete und Biotope:

Im Umkreis von 100 m liegen keine Schutzgebiete Naturschutz, Waldschutz.

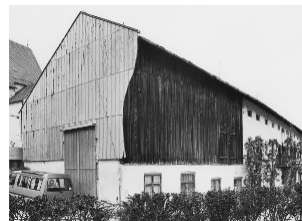
Im Abstand von ca. 30 m von der Nordostecke des Baugrundstücks ist ein Baudenkmal sowie ein Bodendenkmal vorhanden.

Baudenkmal

Aktennummer: D-1-89-126-28

Lage: Bezirk Oberbayern
Landkreis Traunstein

Adresse Kienberg
Funktion Kirchenweg 4
Bilder Handwerkerhaus



Beschreibung: Ehem. Handwerkeranwesen, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, um 1860, nach Osten erweitert und insgesamt überformt 1910.
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt
Denkmalart: Baudenkmal

Bodendenkmal
Aktennummer: D-1-7940-0050
Lage: Bezirk Oberbayern
Landkreis Traunstein
Kienberg

Beschreibung: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Kienberg und ihrer Vorgängerbauten mit abgegangener Friedhofskirche St. Michael.
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt
Denkmalart: Bodendenkmal

9. Artenschutzrecht

Die freien Flächen des Grundstücks werden als Garten genutzt.

Bestehende Grünstrukturen, die von artenschutzrechtlichen Arten als Wohn- oder Brutstätten genutzt werden könnten, sind innerhalb des Änderungsbereiches vor Ort nicht erkennbar. Im bewohnten Gebäudebestand sind keine Habitatsstrukturen vorhanden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Die von der Änderung betroffene Bauparzelle stellt eine Fläche ohne erhaltenswerte Gehölzbestände dar. Die Fläche wird in ihrem derzeitigen Zustand als Garten genutzt.

Grünordnerische und freiflächengestalterische Maßnahmen für das Privatgrundstück werden nicht festgesetzt.

11. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

12. Zusammenfassung

Aus ortsplanerischen Aspekten wird die Bebauungsplanänderung als vertretbar und verträglich gesehen. Mit der Umsetzung der Planung wird eine umwelt- und ressourcenschonende Nachverdichtung ermöglicht.

Die Erschließung ist bestehend und somit gesichert.

Für den Entwurf: 10.02.2022

.....
Gemeinde Kienberg
Schmidhuber, 1. Bürgermeister

.....
Rieperdinger
Entwurfsverfasser