



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Wartenberg West
2. vereinfachte Änderung
Begründung

28. Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
3	Verfahren	4
4	Änderung von Festsetzungen	5
4.1	Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (Nr. 5.1)	5
	Änderung	5
	Grundsätzliches zur Anrechnung baulicher Anlagen	5
4.2	Dachgauben und Zwerchgiebel (Nr. 7.2 und 7.3)	6
	Ergänzung Schleppgauben (Nr. 7.2)	6
	Berücksichtigung langer Gebäude (Nr. 7.2)	6
	Ausnahme für Dächer unter 35° (Nr. 7.3)	6
4.3	Garagenstauräume (Nr. 4.3)	7
5	Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Wartenberg West“ wurde im Jahr 2008 aufgestellt und seitdem einmal geändert. Am 12. Februar 2014 hat der Gemeinderat des Marktes Wartenberg beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Wohngebiet Wartenberg West wurden innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die meisten Parzellen bebaut (22 von 26). Die Grundstücke wurden im Einheimischenmodell des Marktes Wartenberg zu günstigen Konditionen veräußert und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Zwei Drittel der Bauvorhaben wurden im Genehmigungsverfahren zugelassen. Bei den anderen Bauvorhaben wurden hauptsächlich kleine Überschreitungen von Grundflächen, Traufhöhen, Baugrenzen oder geringe Abweichungen bei Garagendachformen, Gaubenbreiten und Garagenstauräumen zugelassen.

Anfang des Jahres 2014 wurde ein Bauantrag für ein Wohnhaus auf Parzelle 26 eingereicht. Diese Parzelle ist mit ihrer Größe von 1.000 m² ein Sonderfall des Baugebiets – die anderen Grundstücke sind deutlich kleiner. Im Bebauungsplan ist für die Parzelle ein höheres Nutzungsmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen ist größer als auf den anderen Parzellen. Ursprünglich war auf der Parzelle die Errichtung eines Einfamilienhauses mit nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Nach einem Eigentümerwechsel ist jetzt ein Dreifamilienhaus geplant.

Während das Dreifamilienhaus selbst im Rahmen der bestehenden Festsetzungen zulässig ist, ergeben sich bei den Nebenanlagen größere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche. Im Bauantrag vom 18. Dezember 2013 wurde die Zulassung von insgesamt 460 m² Grundfläche aus folgenden Gründen beantragt:

- die Ausführung als Dreifamilienhaus erfordere zusätzliche Stellplätze incl. deren Zufahrten;
- das Anschlussverbot¹ an der Doppelgarage bedinge eine längere Zufahrt;

Beantragt wurde zudem die Errichtung breiter Dachgauben auf einem relativ flachen Dach, die nach den bestehenden Festsetzungen nicht zugelassen werden können. Die anderen Abweichungen des Bauvorhabens von Bebauungsplanfestsetzungen sind nur geringfügig und können – anders als die vorgenannten – mit Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Der Markt Wartenberg nimmt den Bauantrag zum Anlass, die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Zusammenschau aller bisher erteilten Befreiungen zu überprüfen und für das gesamte Baugebiet anzupassen, um die Bebauung der noch unbebauten Parzellen zu erleichtern und baldmöglichst zu realisieren. Die Aktivierung von Baulücken und eine angemessene Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke sind wichtige Maßnahmen, um das vom Markt Wartenberg angestrebte Einwohnerwachstum zu erreichen. Die Grundzüge des Bebauungsplans sollen bei der Anpassung nicht verändert werden.

3 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

¹ Das Anschlussverbot nach Festsetzung Nr. 6.5 verhindert Grundstückseinfahrten vor öffentlichen Parkplätzen

4 Änderung von Festsetzungen

4.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (Nr. 5.1)

Im Bebauungsplan ist für Einzelhäuser eine maximale Grundfläche von 120 m² festgesetzt, für Doppelhaushälften 90 m². Diese Vorschrift gilt unabhängig von der Grundstücksgröße. Erst ab einer Grundstücksfläche von 1.000 m² sind größere Grundflächen zulässig (240 m² für Einzelhäuser). Ziel der grundstücksunabhängigen Festsetzung ist die Vermeidung unabgestimmter Situationen und erdrückender Wirkungen, die bei sehr unterschiedlichen großen, benachbarten Gebäuden entstehen können. Die bisherige Bebauung entspricht dieser Absicht und weist innerhalb des festgesetzten Rahmens gleichwohl vielfältige Gebäudegrößen auf (siehe Abbildung).



Für die Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten ist nach dem Bebauungsplan eine Überschreitung um 60 m² zulässig, bei großen Grundstücken um 90 m². Hier wurde bei den bisherigen Bauanträgen Anpassungsbedarf erkennbar. Die Überschreitungsmöglichkeit hat in mehreren Fällen nicht ausgereicht und hat zu Befreiungen geführt.

Änderung

Die Festsetzung wird folgendermaßen geändert:

- Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt.
- Die Grundflächenfestsetzung für die Gebäude der Hauptnutzung wird beibehalten (90/120/240 m²); zur Klarstellung wird eingefügt, dass dabei die Terrassen nicht mitgerechnet werden.
- Die Überschreitungsregelung entfällt. Die Zulässigkeit von Grundflächenüberschreitungen richtet sich zukünftig nur noch nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf Basis der festgesetzten GRZ.

Die GRZ von 0,30 ergibt weder Beschränkungen der bisher zulässigen Nutzung, noch stellt sie einen ausgleichspflichtigen Eingriff in den Naturhaushalt dar: im bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gilt eine Grundflächenzahl von 0,30 als geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (siehe Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise). Die Festsetzung erlaubt größere Grundflächenüberschreitungen durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten als bisher und erleichtert dadurch die Bebauung der Grundstücke. Weitere Überschreitungen können im Einzelfall bei geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zugelassen werden, oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Geringfügige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen können z.B. dadurch erreicht werden, dass dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Flächenbeläge verwendet werden, wie Rasengittersteine oder Schotterbeläge für Stellplätze und Zufahrten.

Grundsätzliches zur Anrechnung baulicher Anlagen

Beim Bauantrag ist die Grundfläche des Bauvorhabens anzugeben (im Formular „Baubeschreibung“). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen aller baulichen Anlagen mitzurechnen, die von städtebaulicher Bedeutung (einschließlich des Bodenschutzes) sind. Dazu gehören z.B. auch ebenerdige Terrassen. In der früheren Baunutzungsverordnung 1977 wurden Balkone, Loggien und Terrassen und in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässige bauliche Anlagen ausdrücklich von der Anrechnung ausgenommen – seit 1990 ist diese Nichtanrechnungsregelung überholt.

Lediglich untergeordnete oder städtebaulich unbedeutende bauliche Anlagen und Bauteile dürfen bei der Anrechnung außer Acht gelassen werden. In der Kommentarliteratur werden als Beispiele (geringe) Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nicht unterkellerte, vorgelagerte Stufen, Fensterbänke, Teppichklopfstangen, Kanäle, Leitungsmasten, Kellerlichtschächte genannt (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage 2002).

4.2 Dachgauben und Zwerchgiebel (Nr. 7.2 und 7.3)

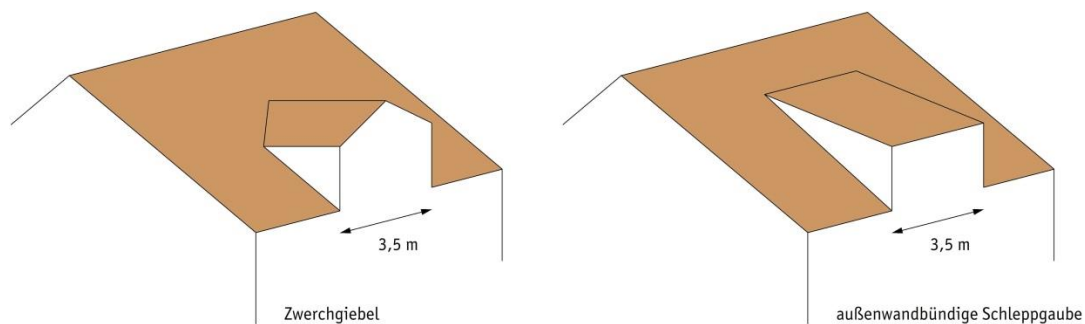
Der Bebauungsplan enthält Vorschriften für die zulässige Anzahl, die Größe und die Anordnung von Dachgauben und Zwerchgiebeln:

- Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit maximal 1,5 m Außenbreite und Abstand zum Ortgang mindestens 2,5 m oder ein Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m, Abstand zur Giebelwand mindestens 2,5 m

Diese Vorgaben sollen zur positiven Gestaltung des Ortsbildes sicherstellen, dass die Dächer nicht von Dachaufbauten dominiert werden. Sie werden deshalb als Grundzug des Bebauungsplans prinzipiell beibehalten. Um die Nutzung der Dachgeschosse zu erleichtern und den gestalterischen Spielraum für die Bauherren zu erhöhen, sind drei Änderungen geplant:

Ergänzung Schleppegauben (Nr. 7.2)

Die bis zu 3,5 m breiten Zwerchgiebel sollen zukünftig auch mit einem abgeschleppten Dach zulässig sein, als „außenwandbündige Schleppegaupe“ (siehe Abbildung). Bei Dächern mit geringer Dachneigung erleichtert diese Festsetzung den Einbau breiter Fenster.

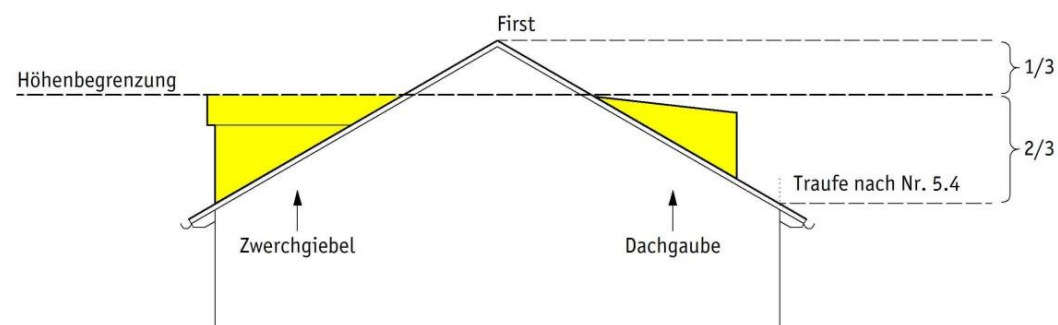


Berücksichtigung langer Gebäude (Nr. 7.2)

Die zulässige Anzahl der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf die übliche Länge von Einfamilienhäusern abgestimmt. Bei langen Gebäuden mit entsprechend langen Dächern können auch mehr Dachaufbauten entstehen, ohne das Dach zu dominieren. Deshalb wird für Dächer ab 18 m Länge die Anzahl der zulässigen Gauben auf drei und die Anzahl alternativ zulässiger Zwerchgiebel auf zwei erhöht.

Ausnahme für Dächer unter 35° (Nr. 7.3)

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen sollen Dachaufbauten ausnahmsweise auch bei Dächern mit weniger als 35° zugelassen werden können. Die Mindestdachneigung wird für diese Ausnahmefälle mit 30° festgesetzt. Das obere Drittel der Dachfläche muss von Dachaufbauten frei bleiben (siehe Abbildung). Auch für diese Ausnahmefälle gelten – abgesehen von der Dachneigung – die Vorschriften der Festsetzung 7.2.



4.3 Garagenstauräume (Nr. 4.3)

Die Festsetzung entspricht der bisherigen Regelung in der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Die Stauräume sollen gewährleisten, dass Kraftfahrzeuge nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden und dort den Verkehr behindern, sei es kurzfristig um das Garagentor zu öffnen, oder für längere Zeit, wenn das Auto nicht in die Garage gefahren wird. Für offene Garagen (Carports) wird kein Stauraum festgesetzt. Allerdings kann sich aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften die Notwendigkeit von Stauräumen auch bei offenen Garagen ergeben.

5 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Wartenberg West werden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zu Dachaufbauten geändert, um die Bebauung verbliebener Baulücken und die Dachgeschossnutzung der Gebäude zu erleichtern. Die Forderung von Garagenstauräumen wird aus der bisherigen Stellplatzsatzung in den Bebauungsplan übertragen. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, 1. Bürgermeister