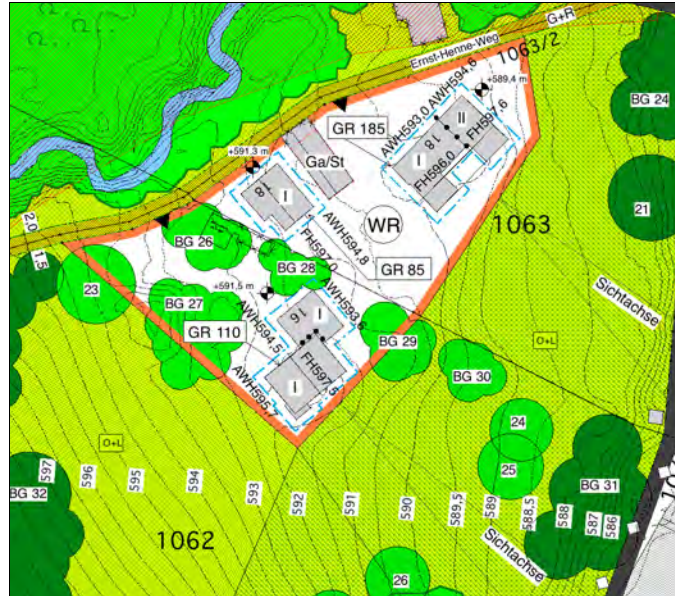




Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.54 „Garatshausen östlich der Tutzingener Straße“ für das Grundstück TI.FI.Nr.1062 gem. § 9 Abs.8 BauGB i.V. mit § 13 Abs.1 BauGB



Stand: 20.10.2014
Redakt. ergänzt: 21.04.2015

Feldafing,
Sontheim, Erster Bürgermeister

Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
im Auftrag der Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Garatshausen östlich der Tutzinger Straße“, Fassung vom 08.10.2007, zuletzt redakt. ergänzt am 07.10.2008, ist rechtsverbindlich. Der Plan wurde bisher nicht geändert.

Das Grundstück Fl.Nr. 1062 umfasst eine Gesamtfläche von 20.975 m² und grenzt direkt an den Starnberger See an. Von der Gesamtfläche ist ein ca. 1360 m² Bereich als Bauland und reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt 110 m², die Geschossigkeit ist mit I (= 1 Vollgeschoss) festgesetzt; die Dachform ist frei wählbar, vorhanden ist ein flach geneigtes Satteldach.

Für den Änderungsbereich, der nur das festgesetzte Bauland umfasst, liegt der Gemeinde Feldafing ein Änderungsantrag vor: Es wird von der Grundstückseigentümerin beantragt, das zwischenzeitlich exakt aufgemessene Gebäude einschließlich Gelände zu berücksichtigen und die bisherigen Festsetzungen an den Bestand anzupassen.

Nach dem Aufmaß des Vermessungsbüros Nusko liegt das Gelände am Zugang um ca. 0,31 m höher als im Bebauungsplan eingetragen. Die aufgrund der früheren Vermessung des Büros Bibl, Tuzing, von 2006, aus der Erstellungszeit des Bebauungsplans ermittelten Gebäudemaße (Wand- und Firsthöhen, Höhenlinien etc.) sind jedoch zutreffend und wurden durch die Nachvermessung grundsätzlich bestätigt.

Um im flachen Dachraum ausreichend Höhe für den Ausbau u.a. von Kinderzimmern zu erhalten, wurden von der Grundstückseigentümerin zusätzlich beantragt, die vorhandene Außenwandhöhe und Firsthöhe jeweils um 55 cm zu erhöhen.

Der Gemeinderat hat dem Antrag in der Sitzung vom 05.08.2014 zugestimmt.

Die geringe Außenwanderrhöhung ist auch im Hinblick auf die nördlich angrenzende Nachbarschaft abstandsflächenmäßig unproblematisch, da der Gebäudeabstand zur Grenze der Fl.Nr. 1063 ca. 11,85 m beträgt.

Mit der Änderung ist keine Erhöhung der Grundfläche verbunden, auch die Versiegelung wird nicht erhöht, da bereits Garagen / Stellplätze vorhanden sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Wohnqualität, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten, insbesondere da es sich ja um ein bestehendes Haus handelt, das bei Erlass des Bebauungsplans schon da war. Die Änderung des Bebauungsplans ist deshalb letztlich auch positiv hinsichtlich des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten, da sie dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung entspricht, ein bestehendes Wohnhaus durch die geringe Außenwanderrhöhung in seiner Nutzung nachhaltig sichert, Leerstände verhindert und dadurch die Belange eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30 September) erfolgen soll.

Im Falle von An-/ Umbauten können ggf. Gebäudebrüter und / oder Fledermäuse betroffen sein, für deren Vorkommen ggf. Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Übliche Hinweise bei Bebauungsplanänderungsverfahren:

1. Abfallwirtschaftsverband Starnberg

„Grundsätzlich darf Abfall nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Identische Forderungen sind im § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung zu finden.“

2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

„Das Regenwasser der zusätzlichen befestigten Flächen muss ordnungsgemäß entsorgt werden kann.“

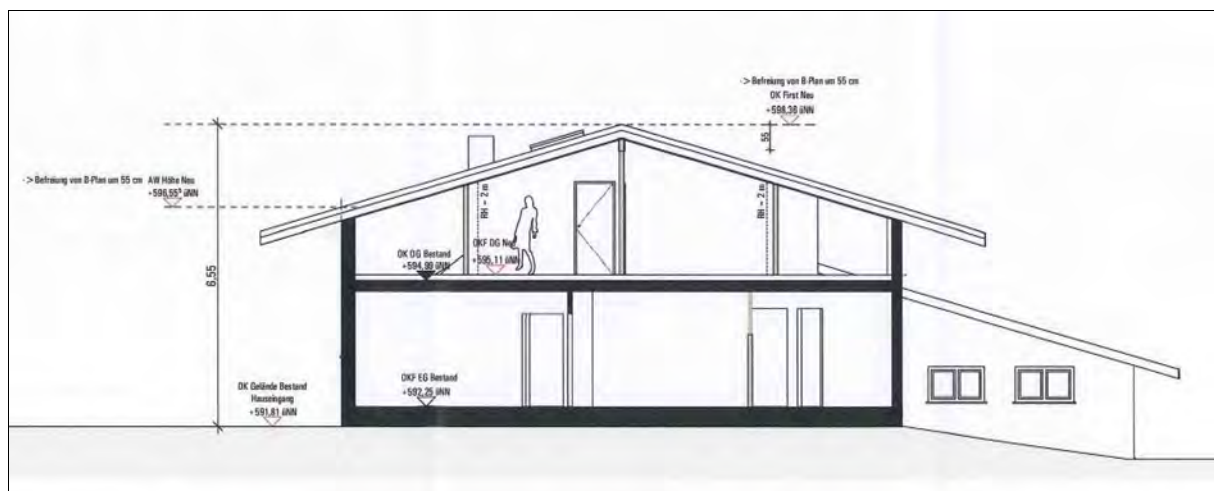
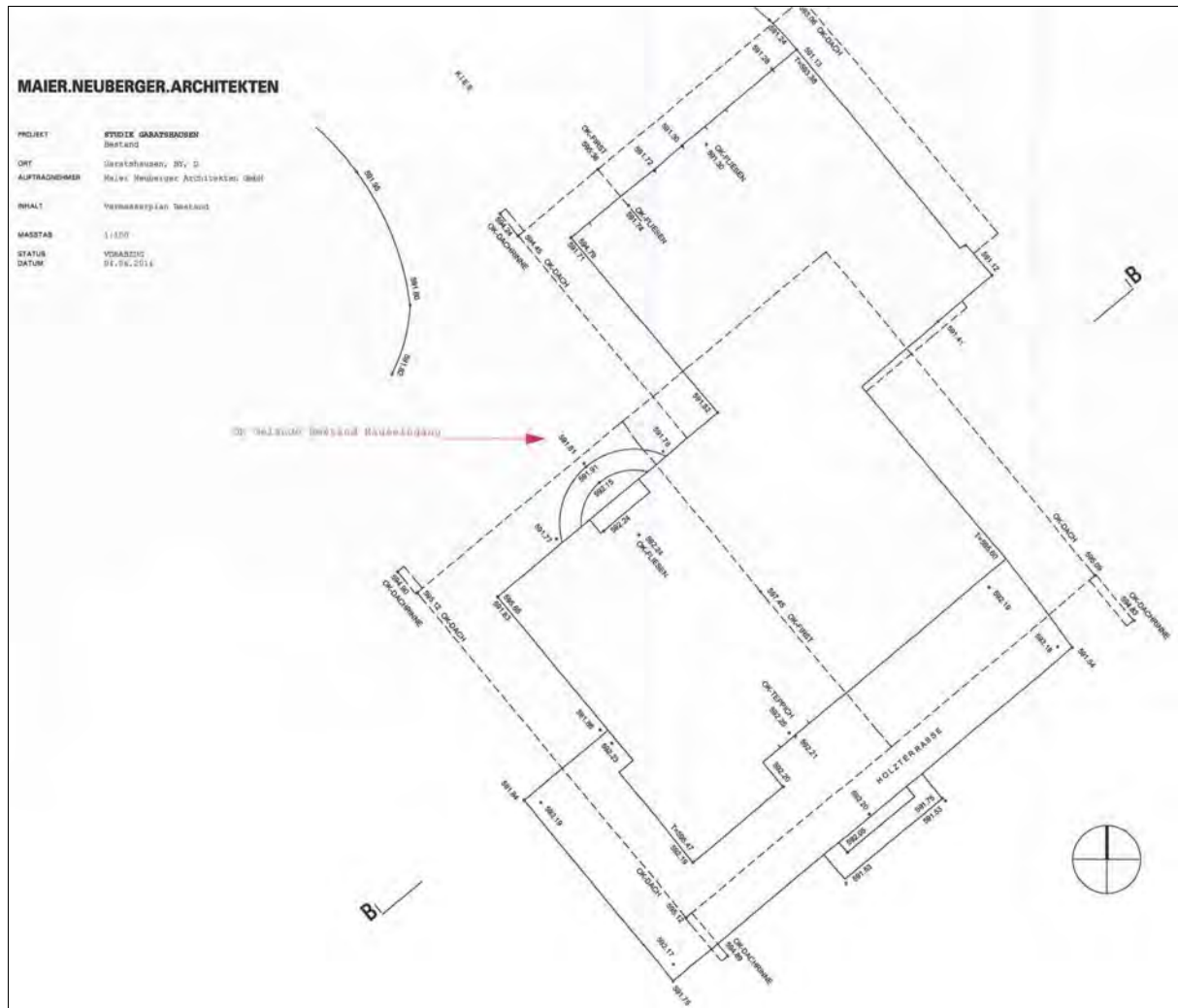
Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser:

Das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser soll versickert werden (Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. Sickertest, ATV-DVWK Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.).

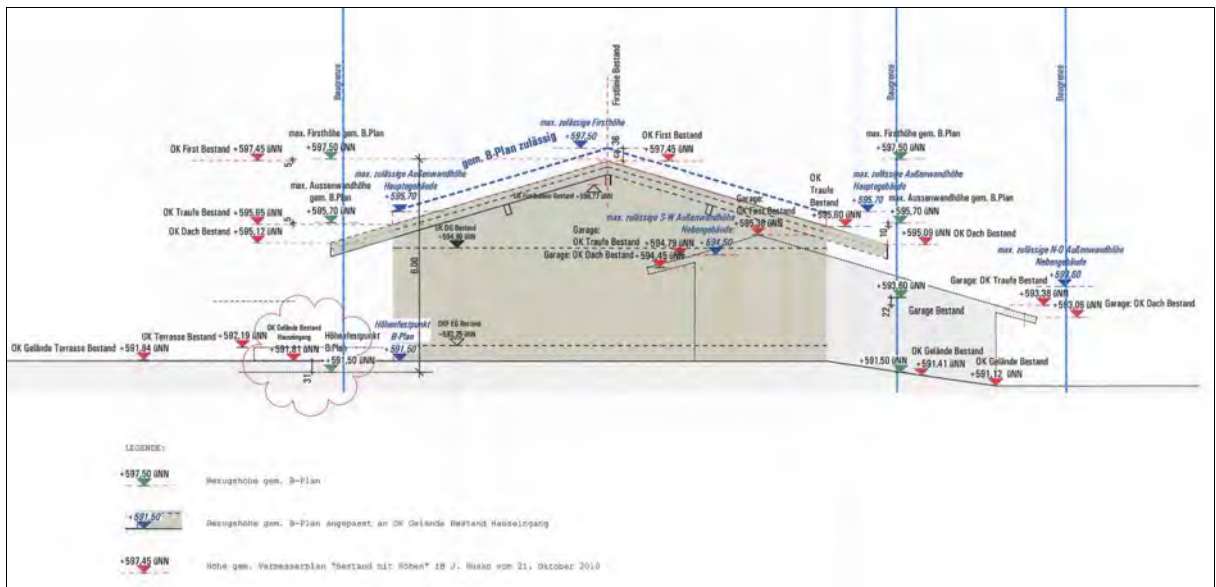
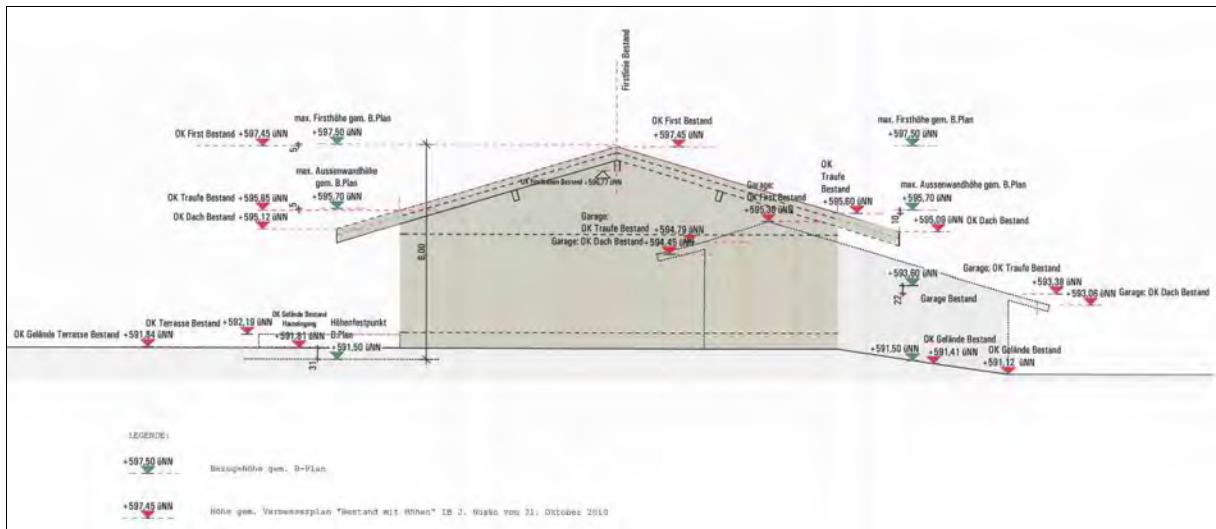
Sollte jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit, an den gemeindlichen Tagwasserkanal anzuschließen. Ein Kanal ist am Seeufer als Ringkanal vorhanden. Es muss die Zustimmung der

Gemeinde eingeholt werden. Sollte nur eine begrenzte Ableitungsmenge bewilligt werden, muss eventuell eine Rückhaltung mit Drosselbauwerk vorgesehen werden.

Anlagen aus der Bestandsvermessung Büro Nusko und Architekturbüro Maier.Neuberger
 Architekten v. 04.06.2014



Bestandsvermessung mit Schnitt



Geplanten Außenwand- und Firsterhöhung um ca. 55 cm gegenüber Bestand



Ansicht von Süden



Hauseingang - Ansicht von Nord-Westen