



Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „westlich der Zugspitzstraße“ für das Grundstück Fl.Nr. 475/6 gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB



Stand: 26.05.2014 / redakt. ergänzt: 05.08.2014

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. 32 „westlich der Zugspitzstraße“, Fassung vom 17.12.1996, ist am 16.04.1997 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der Plan wurde bisher 1 mal im vereinfachten Verfahren geändert (04.01.2012 / Redakt. ergänzt 20.03.2012).

Das Hauptgebäude besteht bereits und hat eine Grundfläche von 160 qm, das Dach ist nicht ausgebaut. Um zeitgemäße Wohnbedingungen zu schaffen, soll das Dachgeschoss ausgebaut werden, das Dach dabei gering erhöht, auch um die erforderliche Wärmedämmung einzubauen. Dies ist notwendig, um die Anforderungen der neuen Energie-Einsparungsverordnung einzuhalten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ging man wohl bei Aufstellung davon aus, dass das Gebäude abgebrochen und in diesem Zusammenhang auch der First gedreht würde. Daher wurde das Baufenster von 20 m x 13 m entgegen dem Baubestand gedreht festgesetzt.

Der neue Eigentümer hat aber beschlossen, den Altbau zu sanieren. Städtebaulich ist die Beibehaltung des Firstes gleichwertig und ergibt eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und differenzierte Freiräume.

Für den nördlichen Nachbar Fl.Nr. 478/5 ist die neue planungsrechtliche Situation eher günstiger, da das rechtsverbindliche derzeitige Baufenster einen bis zu 3,60 m hohes Gebäude mit max. 20 m Länge festsetzt; Diese aus den anderen Neubauparzellen übernommene städtebauliche Anordnung hätte ansonsten doch die gesamte Südseite des Nachbarn tangiert.

Der etwas höhere Giebel statt der niedrigeren Traufseite wird unter dem Gebot der Rücksichtnahme dadurch ausgeglichen, dass die Baugrenze statt bisher 3,50 m nun 4,0 m von der Nordgrenze abgerückt wird. Im Gleichklang wird das Baufenster geringfügig verbreitert, so dass die Fläche des bisherigen Baufensers unverändert bleibt. Ohnehin sind hier die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO bei der Sanierung auch einzuhalten.

Die Festsetzung der Garage bleibt wie im bisherigen Plan unverändert; darüber hinaus soll – sofern der rückliegende Bestand mit 1 Garage genutzt wird, auch diese zulässig sein (festgesetzt). Wird diese Nutzung aufgelassen, so kann dieses Gebäude auch als Nebengebäude/Fahrräder genutzt werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden (GRZ, versiegelte Flächen etc.)

Darüber hinaus wird die Wandhöhe geringfügig von 3,60 auf 3,85 m erhöht. Um eine Gleichbehandlung aller Eigentümer im Geltungsbereich sicherzustellen, gilt diese geringe Erweiterung, die auch zweckmäßig für die heute oft dickeren Wärmedämmungen beim Dach zweckmäßig ist, für alle Grundstücke im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes. Ausdrücklich wird aber festgehalten, dass regelmäßig die Abstandsflächen einzuhalten sind, außer der Bebauungsplan setzt für einzelne Grundstücke anderes fest (Ziff. 1.8.6 der Festsetzungen i.d.F. vom 17.12.1996).

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 übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der 1. Vereinfachten Änderung gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

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.

Die Änderung des Bebauungsplans ist auch nach der rechtlichen Auffassung des zuständigen Landratsamtes Starnberg erforderlich.

Hinweise aus dem Bebauungsplanänderungsverfahren:

1. Abfallwirtschaftsverband Starnberg

„Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Abfallsammelfahrzeuge, in Ermangelung eines ausreichenden Wendehammers rückwärts in die Wankstraße einfahren müssen. 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 in der Wankstraße vorhanden. Es muss die Zustimmung der Gemeinde eingeholt werden. Sollte nur eine begrenzte Ableitungsmenge bewilligt werden, muss eventuell eine Rückhaltung mit Drosselbauwerk vorgesehen werden.

3. Erdgas Südbayern GmbH

„Die Erdgasleitungen auf den Grundstücken sind in ihrem Bestand zu beachten.“