6102.2/82/4

Satzung

4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld West (ehemal. Bayernwerkgelände)“ – Bereich Wohnen Nord und Süd in der Fassung vom 15.04.2015

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund der §§ 2 -4 und 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung –GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) folgende Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld West“

§ 1

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 – 1. Änderung - Bereich Wohnen Nord und Süd.

§ 2

Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes Nr. 82, 1. Änderung werden wie folgt ergänzt:

1. Die Errichtung von Wintergärten ist nicht zulässig

2. Nebenanlagen:

2.1. Gartengerätehäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 m², einem Flach- bzw. Pultdach mit einer Dachneigung bis 8 Grad und einer Wandhöhe bis 2,40 m zulässig.

2.2 Terrassenüberdachungen sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 20 m² und einer Tiefe von max. 3 m (bis Vorderkante Dach).

2.3. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von max. 3 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

2.4. Die bei 2.1, 2.2, und 2.3 aufgeführten Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§ 3

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 1 Änderung für das Plangebiet „ehemal. Bayernwerkgelände“ unverändert weiter.

§ 4

Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Karlsfeld, 28.04.2015

Kolbe
1. Bürgermeister

6102.2/82/4
GEMEINDE KARLSFELD

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 für "Karlsfeld-West (ehemal. Bayernwerkgelände)" – Bereich Wohnen Nord und Wohnen Süd" in der Fassung vom 15.04.2015

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 bezieht sich auf die festgesetzten Wohngebiete nördlich und südlich des Prinzenparkes.
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 82 für den Bereich Wohnen komplett ersetzt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 und seinen Änderungen sind Nebenanlagen nur in den Bauräumen und dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Bzgl. der Ausgestaltung der Nebenanlagen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 1. Änderung bewusst nur wenige Festsetzungen getroffen, da das gesamte Gebiet durch einen Bauträger bebaut wurde. Die Gemeinde ging davon aus, dass durch diesen auch alle zulässigen Nebenanlagen wie z.B. Terrassentrennwände und Gartengerätehäuschen einheitlich mit errichtet werden. Dies ist so nicht erfolgt und die jeweiligen neuen Grundstückseigentümer errichten nun die Nebenanlagen in eigener Regie, wobei für die Vorhaben jeweils u.a. isolierte Befreiungen erforderlich wären.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 82, 1. Änderung, sind Nebenanlagen, worunter auch Gartengerätehäuschen fallen nur innerhalb der Bauräume und der festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Festsetzung 5.1) zulässig. Das bedeutet, dass für die meisten Fälle, falls die Gartenhäuschen außerhalb dieser Flächen errichtet werden sollten, eine isolierte Befreiung über die Gemeinde zu erteilen war.
Die Standorte der Gartengerätehäuschen sind zum größten Teil bereits in den Baugenehmigungen festgesetzt (außer WA 2 bis WA 5; WA 1: Gebäude mit II Vollgeschossen. Hier ist der Standort mit der Gemeinde Karlsfeld abzusprechen).

Daher werden in der Änderungssatzung nun verschiedene Vorgaben festgelegt, die das Einholen einer Genehmigung bzw. isolierten Befreiung dann entbehrlich machen.
Im Rahmen dieser Befreiungen wurde bereits im bestehenden Gebiet die Regel vorgegeben, dass das Gartengerätehaus eine Grundfläche von 6 m² inkl. Vordach nicht überschreiten soll. Diese festgelegte Größe soll beibehalten werden. Insbesondere auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller Antragsteller in diesem Gebiet. Ziel ist eine weitere Versiegelung von Fläche zu vermeiden. Darüber hinaus würden größere Häuschen in den kleinen Gärten die Freiflächen übermäßig einengen. In Hinblick auf die enge Nachbarschaft spielt die Festlegung der Größe auch eine Rolle: was kann an der Grenze zum Nachbarn konfliktfrei bewältigt werden und was führt evtl. zu Störungen.

Im Rahmen der bereits erteilten Befreiungen wurde im bestehenden Gebiet die Regel vorgegeben, dass das Gartengerätehaus mit einem Pult oder Flachdach mit einer max. Dachneigung bis 8° errichtet werden kann. Diese festgelegte Größe wird beibehalten. Im Rahmen der Formensprache wurde diese Regelung in Anlehnung an die Gestaltungsvorschrift

für Carports gewählt. Ziel ist es in diesem dicht bebauten Bereich durch die Festlegung von Dachform und Dachneigung, das städtebauliche Erscheinungsbild zu beruhigen.

Da die einzelnen Reihenhausgrundstücke und die Gartenanteile im Geschoßwohnungsbau nur eine geringe Größe aufweisen, ist es aus städtebaulicher Sicht wichtig hier maximale Größen für Nebenanlagen festzusetzen. Da die Gärten klein sind, wird von den in Art. 57 BayBO festgelegten Größen nach unten abgewichen.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes dürften Terrassenüberdachungen nur innerhalb der Bauräume errichtet werden. Im Rahmen von isolierten Befreiung wurden dazu bereits Abweichungen ausgesprochen, allerdings nur bis zu einer Tiefe von 3 m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g) BayBO sieht als verfahrensfreies Vorhaben nur Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 m vor. Orientiert an diesem Maß wurden Befreiungen erteilt. Würde eine größere Tiefe festgesetzt, würde dies zu einer Genehmigungspflicht für die Terrassenüberdachung führen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit den vorgegebenen Regelungen soll es gerade ermöglicht werden Terrassenüberdachungen und Gartengeräthäuschen ohne weitere Genehmigung errichten zu können.

Aus diesem Grund kann auch der Errichtung von Wintergärten nicht zugestimmt werden.
Darüber hinaus ist auch das mit Bebauungsplan festgesetzte Baurecht (Geschoßfläche) durch die bestehende Bebauung bereits vollständig ausgenutzt und soll nicht erhöht werden. Dies gilt auch für die Grundfläche.

Die Änderung erfolgte aufgrund zahlreicher Nachfragen von Käufern im Planungsgebiet. Im Bebauungsplan fehlende Regelungen wurden deshalb zur Klarstellung aufgenommen. Sollten weitere ähnliche Wünsche an die Gemeinde herangetragen werden, ist nach Abwägung der Vor- und Nachteile im Einzelfall gesondert zu entscheiden.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf eine zusammenfassende Erklärung bzw. auf einen Umweltbericht wird verzichtet.
Ein Eingriff, der Ausgleichsflächen erfordern würde, ergibt sich nicht, da keine Veränderung der GRZ erfolgt und keine Veränderung beim Eingriffstyp entsteht und auch nicht zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen wird.

Karlsfeld, 28.04.2015

Kolbe
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
   Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 11.12.2014 gefasst und am 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
   Das Bebauungsplanverfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

2. Billigungsbeschluss
   Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 21.01.2015 den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 21.01.2015 gebilligt.

3. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
   Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2015 hat in der Zeit vom 12.02.2015 bis 13.03.2015 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2015 bis 13.03.2015 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.04.2015 wurde vom Bauausschuss Karlsfeld am 15.04.2015 gefasst.

   Gemeinde Karlsfeld, den 28.04.2015

   .....
   Kolbe
   1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 15.05.2015.., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.04.2015 in Kraft.
   Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld Zi. Nr. 209 zur Einsichtnahme bereit.

   Gemeinde Karlsfeld, den 18.05.2015

   .....
   Kolbe
   1. Bürgermeister