Gemeinde	**Karlsfeld** Lkr. Dachau
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ für die Fl. Nr. 701/25 + 701/26/T Gemarkung Karlsfeld
Aufgestellt	27.02.2013 26.06.2013 redaktionell geändert
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/3-30 A Bearb.: ba

Begründung

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 701/25 + 701/26/T Gmkg. Karlsfeld.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat am 25.10.2012 beschlossen, ein Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 61 an der Adalbert-Stifter-Straße 7 " für das Grundstück Fl.Nr. 701/25 + 701/26/T Gmkg. Karlsfeld durchzuführen.

Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 sah für den Änderungsbereich eine Einfamilienhausbebauung mit Garage vor.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsmöglichkeit als auch die tatsächliche Bebauung entspricht von ihrer Form her nicht der angrenzenden Doppel- bzw. Reihenhaus- und Terrassenbebauung. Das Grundstück stellt daher einen atypischen Fall im Bebauungsplanbereich dar.
Da das bestehende Wohnhaus nach den EnEV.- Verordnungen saniert werden soll, ergaben sich Überlegungen zum Umbau und zur Aufstockung. Das bestehende Dachgeschoß ist für den Bauherrn in der vorliegenden Form nicht mehr nutzbar. Ebenso beabsichtigt sind der Neubau eines Garagentraktes sowie die Sanierung der bestehenden Garage. Darüber hinaus soll das Grundstück vergrößert werden. Im Zuge dieser Maßnahmen wird der Bauraum geringfügig erweitert und die GR und GF in geringem Umfang erhöht.
Da die beabsichtigten Umgestaltungen und zusätzlichen Erweiterungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und aufgrund der gravierenden Abweichungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist hier eine Befreiung vom Bebauungsplan nicht möglich.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Neuordnung und Verbesserung der städtebaulichen Situation dieses Bereichs von Karlsfeld. Die Architektursprache soll der heutigen Zeit entsprechend angemessen gestaltet werden. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenverdichtung und somit kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Größe der festgesetzten Grundflächen liegt deutlich unter 20.000 m². Dabei wurden die Grundflächen der angrenzenden Bebauungen, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erstellt wurden, mit berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Da eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutz) in dem innerstädtischen Gebiet nicht gegeben ist, entfällt eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 13 a Abs. 3 BauGB). Ebenso entfällt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, da der Eingriff auf Grund dieser Regelung als vor dieser Bebauungsplanänderung zulässig gilt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Für den Planungsbereich existierte ursprünglich der Bebauungsplan Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ rechtskräftig aus dem Jahr 1987.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Konzept

Der rechtswirksame Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.1987 sieht auf dem Grundstück einen Bauraum für ein Einfamilienhaus mit einer maximalen Grundfläche von ca.313 qm und maximale Geschossfläche von 340 qm vor. Es sind maximal 2 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig.

Die Neuplanung sieht die Aufstockung des Einfamilienhauses sowie den Neubau eines Garagentraktes vor. Das Grundstück wird entsprechend Richtung Norden um ca. 8 Meter vergrößert, das entspricht ca. 280 qm. (Der Bauherr ist auch Eigentümer des benachbarten Grundstücks)
Die zulässige Grund- und Geschossfläche wird erhöht (GR +ca. 20 qm und GF + ca. 138 qm). Darüber hinaus werden die Wandhöhe, Dachneigung und Dachformen aufgrund der Umgestaltung und Erweiterungen des Einfamilienhauses wie folgt neu festgesetzt:

- Maximale Wandhöhe bei Pultdach traufseitig 8,70 Meter mit einer Dachneigung von max.10 Grad.
- Maximale Wandhöhe bei Zeltdach 9,70 Meter mit einer Dachneigung Von max. 9 – 19 Grad.
- Maximale Wandhöhe bei Flachdach 8,70 Meter

Die Wandhöhe darf beim eingeschossigen Hauptgebäude 3,50 m nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,21. Die für einzelne Bestandgrundstücke ermittelte GRZ variiert, aufgrund des heterogenen Baubestandes, zwischen 0,13 bis 0,50. Durch die Grundstückserweiterung wird jedoch die GRZ von momentan 0,26 auf 0,21 verringert.
Die Geschossflächenzahl beträgt 0,36. Die Geschossflächenzahl der direkt benachbarten Gebäude liegt zwischen 0,30 bei den zweigeschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern und bis 2,5 bei der Terrassenbebauung mit 5 Geschossen. Die vorgefundenen Kubaturen der Nachbarschaft lassen eine entsprechende Erweiterung des direkt östlich angrenzenden Planungsbereichs verträglich erscheinen. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine solche Erweiterung.

Das Maß der baulichen Nutzung incl. der Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf eine GRZ von 0,50 begrenzt. Diese Begrenzung ist für Haupt- und Nebengebäude inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude ohne Nebenanlagen beträgt 0,21. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs.1 für ein WA nicht überschritten.

Für die Garage ist Pultdach mit einer Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt. Die Dachneigung darf 5 – 10° betragen.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, darf höchstens 0,60 m über Oberkante der Straßendecke (Fahrbahnachse) der Adalbert-Stifter-Straße liegen.

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gegebenenfalls zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

3.4 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die erforderlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

4 Fortgeltende Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ in der Fassung vom 13.11.1987.

Die Begründung wurde jeweils zusammen mit dem Bebauungsplan (Planzeichnung und Festsetzungen) öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Karlsfeld, den 16.09.2013

(Stefan Kolbe, Erste Bürgermeister)