

Gemeinde	Karlsfeld Lkr. Dachau
Bebauungsplan	Nr. 106 Nördliche Bayernwerkstraße 1. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Bazarganipour, Krimbacher
Aktenzeichen	KAR 2-95
Plandatum	09.12.2020

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage, bestehendes Baurecht	3
4.	Planinhalte	4
5.	Alternativen	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses sowie von Hausgruppen geschaffen. Mit der Planung soll dringend benötigter Wohnraum unter Berücksichtigung moderner Konzepte sozial- und familiengerechten Wohnens verwirklicht werden.

Der mittlerweile eingegangene Bauantrag für das Mehrgenerationenhaus an der Bayernwerkstraße (Teilbereich „WA 1“ des Bebauungsplans) sieht vor, dass Nebengebäude entlang der Bayernwerkstraße in das Hauptgebäude zu integrieren. Da somit die Summe der Grundflächen der Gebäudeteile vollständig der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche für Hauptgebäude zuzurechnen ist, wird dadurch die festgesetzte Grundfläche überschritten. Die Gesamt-Grundflächenzahl ändert sich nicht. Des Weiteren widerspricht der Bauantrag in geringfügigem Maße der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe von Stützmauern und maximalen Dachneigung. Die vorgesehenen Duplex-Parksysteme weichen in ihrer Dimensionierung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld ab.

Die Gemeinde Karlsfeld befürwortet den Entwurf gemäß Bauantrag aufgrund der kompakten Bauweise. Da sich keine negativen nachbarschaftlichen oder naturschutzfachlichen Auswirkungen ergeben, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 05.11.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 in dem als „WA 1“ festgesetzten Teilbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen.

2. Verfahren

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 wird die festgesetzte Art der Nutzung nicht geändert. Die zulässige Grundfläche wird erhöht, wobei die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl nicht geändert wird. Weitere Änderungen umfassen eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Dachneigung sowie eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in Bezug auf die lichten Höhen von Duplex- oder Triplexparksystemen. Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Bebauungsplanänderung somit nicht geändert.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

3. Lage, bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Karlsfeld, westlich der Bayernwerkstraße. Auf einer Fläche von etwa 0,2 ha umfasst es das Grundstück Fl.Nr. 1023/23 sowie einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 1042/2, jeweils Gemarkung Karlsfeld.

Der Geltungsbereich entspricht dem im Bebauungsplan Nr. 106 als „WA 1“ festgesetzten Teilbereich. In diesem ist eine Grundfläche von 700 qm festgesetzt sowie eine Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 als zulässig erklärt. Des Weiteren ist u.a. eine maximale Höhe von Stützmauern von $1,0\text{ m} \pm 0,1\text{ m}$ sowie eine Dachneigung von 10° bis 15° festgesetzt. In Bezug auf die nachzuweisenden Stellplätze ist eine von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld abweichende Festsetzung getroffen. Aufgrund eines integrierten Mobilitätskonzepts ist ein geringerer Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

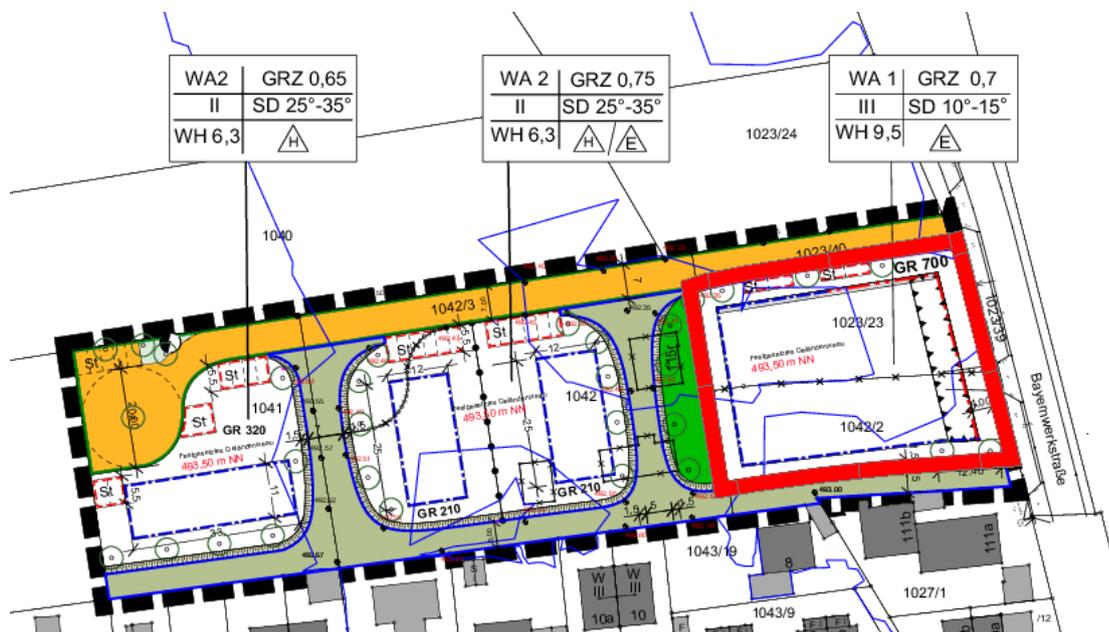


Abb. 1 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 106 „Nördliche Bayernwerkstraße“ i.d.F.v. 10.04.2019 mit markiertem Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung (rot), ohne Maßstab

4. Planinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 106. Dabei werden lediglich die per Planzeichen festgesetzte Grundfläche und Dachneigung geändert, alle weiteren Inhalte werden unverändert aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 106 übernommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 werden durch die 1. Bebauungsplanänderung ergänzt bzw. teilweise geändert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 gelten unverändert fort.

Die maximal zulässige Grundfläche wird von 700 qm auf 1.000 qm erhöht. Dies ist erforderlich, da das in einer ursprünglichen Planungsvariante separat vom Hauptgebäude vorgesehene Nebengebäude mit Stellplätzen mittlerweile im Sinne einer kompakten Bauweise an das Hauptgebäude anschließen soll. Die Grundfläche des angeschlossenen Gebäudeteils fällt somit nicht mehr unter die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO sondern ist der Grundfläche des Hauptgebäudes zuzurechnen. Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl bleibt davon unberührt.

Um ein optisch ansprechendes Gesamtbild des Gebäudeensembles zu erreichen, ist im eingereichten Bauantrag ein gleicher Höhenverlauf von First und Traufe aller

Gebäudeteile vorgesehen. Aufgrund der geringeren Breite des angeschlossenen vormaligen Nebengebäudes ist dafür eine Dachneigung von etwa 18° erforderlich. In diesem Sinne wird die zulässige Dachneigung mit 10°-18° festgesetzt.

Die zulässige Höhe von Stützmauern wird auf 1,3 m angehoben. Dies ist erforderlich, da aufgrund des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan feste Geländehöhen festgesetzt sind. Die geringfügige Erhöhung wird als städtebaulich verträglich erachtet.

Mit der 1. Bebauungsplanänderung wird außerdem eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in Bezug auf die lichte Höhe von Doppelparkern mit Duplex- und Triplexmechanismus zugelassen. Gemäß Stellplatzsatzung muss diese mindestens 2,2 m betragen. Durch die Verwendung von Duplexsysteme mit einer Höhe von etwa 1,8 m kann im vorliegenden Fall eine weitere Etage verwirklicht werden, die als Werkstatt- und Gemeinschaftsraum für das Mehrgenerationenhaus genutzt werden soll. Mit der Festsetzung wird somit das angestrebte soziale Wohnkonzept gefördert.

5. Alternativen

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des im Bebauungsplan Nr. 106 vorgesehenen Konzepts. Das Planungserfordernis ist standortgebunden, alternative Standorte wurden daher nicht geprüft.

Gemeinde Karlsfeld, den

.....

Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister