6102.2/82/5

Satzung

5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld West (ehemal. Bayernwerkgelände)“ – Bereich Wohnen Nord und Süd in der Fassung vom 01.06.2016

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld West“

§ 1

Der Geltungsbereich für die 5. 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. Im Bereich der Reihenhäuser sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen Fahrradabstellanlagen als Nebenanlagen zulässig.
2. Fahrradabstellanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer Gesamthöhe bis 1,60 m zulässig.
3. Fahrradabstellanlagen sind pro Hausgruppe (Reihenhauszeile) einheitlich in Material und Gestaltung auszuführen.
4. Als Materialien sind Holz, Metall, Glas und Kunststoff 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, 22.09.2016

Kolbe
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
   Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 17.03.2016 gefasst und am 04.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
   Das Bebauungsplanverfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

2. Billigungsbeschluss
   Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 01.06.2016 den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 01.06.2016 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 01.06.2016 hat in der Zeit vom 15.06.2016 bis 20.07.2016 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2016 wurde vom Bauausschuss Karlsfeld am 14.09.2016 gefasst.

   Gemeinde Karlsfeld, den 22.09.2016

   .....
   Kolbe
   1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.09.2016.., 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 01.06.2016 in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld Zi. Nr. 209 zur Einsichtnahme bereit.

   Gemeinde Karlsfeld, den 26.09.2016

   .....
   Kolbe
   1. Bürgermeister

6102.2/82/5
GEMEINDE KARLSFELD

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 für "Karlsfeld-West (ehemal. Bayernwerkgelände)" – Bereich Wohnen Nord und Wohnen Süd" in der Fassung vom 01.06.2016

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 bezieht sich auf die festgesetzten Wohngebiete nördlich und südlich des Prinzenparks.
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 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 Fahrradabstellanlagen fallen nur innerhalb der Bauräume und der festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Festsetzung 5.1) zulässig. Das bedeutet, dass für die meisten Fälle, falls Abstellanlagen für Fahrräder außerhalb dieser Flächen errichtet werden sollten, eine isolierte Befreiung über die Gemeinde zu erteilen war.
Die Regelung bzgl. Fahrradabstellanlagen gilt nur für die Bereiche mit Reihenhäusern. Im Bereich des Geschosswohnungsbau fallen mehr Fahrräder an, als sie in einer verfahrensfreien Nebenanlage errichtet werden könnten. Diese sind in den Gebäuden unterzubringen oder auf den Grundstücken mit einem Bauantrag zu beantragen.
Bei den „Hofhäusern" im Bereich der Zugspitzstraße sind Garagen in einer Größenordnung vorgesehen, die auch das Unterstellen von Fahrrädern ermöglich ohne dass eine zusätzliche Nebenanlage errichtet werden muss.

Daher werden in der Änderungssatzung nun verschiedene Vorgaben festgelegt, die im Bereich der Reihenhäuser das Einholen einer Genehmigung bzw. isolierten Befreiung für Fahrradabstellanlagen dann entbehrlich machen.

Die Fahrradabstellanalgen sollen eine Grundfläche von 5 m² sowie eine Gesamthöhe von 1,60 m nicht überschreiten. Auf dieser Grundfläche ist die Unterbringung von bis zu 4 Fahhrädern möglich.
Ziel ist eine weitere Versiegelung von Fläche zu vermeiden und die kleinen Vorgartenbereiche nicht komplett zu überbauen. Da die einzelnen Reihenhausgrundstücke sowie deren Vorgärten nur eine geringe Größe aufweisen, ist es aus städtebaulicher Sicht wichtig hier maximale Größen für Nebenanlagen festzusetzen.

Darüber hinaus würden größere Anlagen in den Vorgärten 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 Hinblick auf die Dichte im Vorgartenbereich ist es wichtig die Gestaltung der Anlagen jeweils zumindest im Bereich der Hausgruppen aufeinander abzustimmen.
Ziel ist es in diesem dicht bebauten Bereich durch diese Festlegung das städtebauliche Erscheinungsbild zu beruhigen.

Bezüglich der Materialen ist eine große Vielfalt vorgesehen.

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, 22.09.2016

Kolbe
1. Bürgermeister