

Gemeinde Kottgeisering



Planbezeichnung

Bebauungsplan auf den Fl. Nrn. 1210/7, /8, /9, /10, /11, /12 und 1210/13, 1172/3, /4, /5, 1175/3 und 1176/1, "Am Gereut-Ost"; 1. Änderung

**Gemarkung Kottgeisering;
Verwaltungsgemeinschaft Grafrath; LKR. Fürstenfeld-
bruck**

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay
Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen
Hauptstraße 57, 82234 Weßling
Tel.: 08153/ 4798

in Zusammenarbeit mit

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Frau Dr. U. Pröbstl, Dipl. Ing. B. Brune
St. Andrästr. 8, 82398 Etting-Polling
Tel. 08802 / 910-91 Fax -92

Plandatum:

30.06.2014	10.11.2014	09.11.2015		

I. Begründung und Umweltbericht

Inhalt

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung
3. Erschließung, Größe und Lage
4. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich
5. Folgewirkung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kottgeisering verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen Flächennutzungsplan der am 05.05.1992 wirksam wurde und der das Gebiet im Geltungsbereich als Wohnbaufläche darstellt. Grundlage der Planung ist der qualifizierte Bebauungsplan „Am Gereut-Ost“ vom 17.06.2010.

Dazu gibt eine Wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.03.2010 mit dem Konzept, dass die Grundstücke nördlich der Eichenstraße gedrosselt (mit 0,5 l/s je Grundstück; Größe der privaten Rückhaltung ist nach dem tatsächlichen Versiegelungs-/Anschlussgrad je Grundstück zu ermitteln) in den neu gebauten Tagwasserkanal einleiten können. Die Grundstücke südlich der Eichenstraße können versickern. Es gibt ein Baugrundgutachten von 2009 für den Bereich nördlich der Eichenstraße und ein Gutachten von 2006 mit Untersuchungen auch für den Bereich südlich der Eichenstraße (beide von Crystal Geotechnik). Das Gutachten von 2006 sagt aus, dass man mit einem schlechten kf-Wert südlich der Eichenstraße versickern kann.

Lärmbedingte Beeinträchtigungen durch die südlich verlaufende Ammerseestraße oder auch die nördlich verlaufende Bahntrasse sind nur im geringen Umfang zu erwarten. Nach der DIN 18005-Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) „Schallschutz im Städtebau“ werden im Beiblatt 1 als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei Verkehrsgeräuschen folgende Werte festgesetzt: für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Orientierungswerte für die Nachtzeit werden durch die von der Bahnlinie München-Buchloe ausgehenden Geräusche am nördlichen Baugebietsrand um ca. 3 bis 4 dB(A) überschritten. Diese können jedoch durch bauliche Maßnahmen und durch die Ausrichtung der Grundrisse mit einer den Schallquellen abgewandten Anordnung der Fenster eingehalten werden.

Nach der Erschließung und Vermessung der Grundstücke sollen Anpassungen der Baukörper hinsichtlich der Gebäudehöhen und deren Grundflächen durch diese 1. Änderung erfolgen.

2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung

Die Gemeinde erstellte im Jahr 2010 einen Bebauungsplan der durch möglichst einfache Regelungen Grundparameter für die Planung der künftigen Gebäude vorgibt. Über die Regelung von Grundflächen und Gebäudehöhen sowie die Erschließung konnte grundsätzlich Baurecht geschaffen werden. Hinsichtlich der Lage im Grundstück und der Gestaltung wollte man jedoch keine weiterreichenden Regelungen treffen. Ein Argument hierfür war, daß die Mehrzahl der Eigentümer keine Bauabsichten und insofern auch keine Vorstellung haben, was benötigt und gewünscht ist.

Aus Sicht der Gemeinde werden die Inhaltlichen Planungsziele durch diese Änderungsplanung nicht aufgegeben. Die Grundfläche wird nur gleichmäßig für alle vermessenen Grundstücke angepasst. Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen nach den einschlägigen Richtlinien zur Planung von Straßen ist die Erschließung sichergestellt. Die Straßen sind bei der Planung und Ausführung für den zu erwartenden Verkehr mit einem Mindestmaß von 4,70m ausreichend bemessen (RASt 2006 , Stand aus 2008).

Durch die Erweiterung der Anzahl der Wohneinheiten soll der Lage nahe am S-Bahnhof und dem zunehmenden Siedlungsdruck entsprochen werden. Die Gemeinde möchte unter anderem Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Die Gebäude werden unwesentlich größer, es wird aber mehr Menschen die Möglichkeit eröffnet dort zu wohnen.

Grundsätzlich sind die Grundmaße der Gebäude durch die Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan im wesentlichen so schon möglich. Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten wird sich nicht grundsätzlich auf die äußere Gestalt der Baukörperproportionen auswirken. Somit bleiben die Sichtbezüge in die freie Landschaft erhalten. Die geänderten Rahmenbedingungen werden sich aber auf die Gestaltung der Freianlagen auswirken. Je nach Entwurf werden eventuell mehr offene Stellplätze angelegt werden . Im derzeit gültigen Bebauungsplan wären 22 Wohneinheiten mit 44

Stellplätzen zu errichten möglich. Für die jetzige Planung kann man von ca. 35 Wohneinheiten mit etwa 49 Stellplätzen ausgehen.

Schon aus ökologischen Gesichtspunkten ist es sinnvoll auf den Flächen mit bestehendem Baurecht des Bebauungsplan „Am Gereut Ost“ über Verdichtung nachzudenken. Die Planung nimmt aus Sicht der Gemeinde hinsichtlich der GRZ mit 0,35 Rücksicht auf die besondere Lage des Baugebiets.

Im Benachbarten Baugebiet AM Gereut, 1. Änderung, besteht schon eine verdichtete Situation (mit GRZ bis 0,55). Es ist daher nicht auszuschließen das es künftig für das Gebiet „Am Gereut“ (jetzt GFZ 0,20) auch Wünsche und Anträge zur Erhöhung der Bebaubarkeit geben wird. Insgesamt betrachtet wird es für die Anlieger eine Änderung des gewohnten Umfelds erfolgen.

Nach der Vermessung der Grundstücke wurde festgestellt, daß sich die Grundstücksgrößen anders darstellen als ursprünglich geplant. Daraus resultierend ist es notwendig die Grundflächen für die Grundstücke neu zu berechnen. Die dabei maßgebliche GRZ wurde mit einem Wert von bis 0,23 ermittelt, was dem im Bebauungsplangebiet „Am Gereut“ jetzt vorhandenen maximalen Wert etwa entspricht.

Die Planung ermöglicht eine moderate Bebauung, die entsprechend der Lage am Ortsrand eine geringe Grundfläche der Gebäude zulässt. Generell wird die Grundfläche durch die BauNVO definiert als, bauliche Anlagen die ein Grundstück überdecken. Die Grundflächen für die Gebäude werden hier erklärend als GR I bezeichnet. Die Grundflächen einer möglichen Überschreitung durch z.B. Balkone und die Grundflächen für Anlagen nach § 19(4) werden hier als GR II bezeichnet. Insgesamt zählen GR I und GR II zur GRZ die für das Gebiet mit 0,35 festgesetzt ist.

Tatsächlich wird die Grundfläche für die Gebäude GR I von 0,2 auf ca. 0,23 GRZ angepasst. Durch die Überschreitung der Grundfläche II (z.B. für Balkone) auf bis zu 20% ergibt sich bei einem Grundstück mit z.B: 915qm Fläche, einer GR I von 207 qm und einer GR II von 41,4qm, eine GRZ von 0,27. Durch die Garagen wird die GRZ insgesamt jedoch nicht höher als GRZ 0,35. Im jetzt gültigen Bebauungsplan wäre auf dem gleichen Grundstück eine GR I von 200qm + GR II von 10 qm und bei 50% Überschreitung nach § 19(4) BauNVO, insgesamt eine GRZ von 0,338 möglich. In diesem Zusammenhang ist die Erhöhung der GRZ nur in einem sehr geringem Ausmaß geplant. Im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren bei einer GRZ bis 0,35 von einem niedrigem bis mittleren Versiegelungsgrad gesprochen. Weitere Abstufungen nach unten gibt es nicht. Im Vergleich dazu wurde bei einer früheren Teiländerung des angrenzenden Bebauungsplans „1.Änderung Am Gereut“ eine GRZ von bis zu 0,55 festgesetzt. Insofern erscheint die festgesetzte GRZ von 0,35 der Lage am Ortsrand angemessen gewählt zu sein.

Nach Fertigstellung der Straßen liegen diese zu teilen deutlich über dem natürlichen Gelände. Die Gemeinde möchte durch die Planung eine Teilverfüllung der Grundstücke bis zum Straßenniveau ermöglichen. Die Erdgeschosse sollen an der Eichenstraße von Norden gesehen etwa auf Höhe der Straße liegen, damit eine Entsorgung des Schmutzwassers bei entsprechender Planung ohne technische Hilfe möglich werden kann. Alle Einrichtungen unter der Rückstauenebene wie Tiefparterre oder auch Keller müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kottgeisering hat sich in den Sitzungen am 31.03. , 28.04. und 30.06.2014 intensiv mit dem Bebauungsplan, den Änderungswünschen und der für die Gemeinde besten Möglichkeit zur Umsetzung befasst.

In diesen Sitzungen wurde herausgearbeitet, dass die Planung eine Erhöhung der Gebäude ermöglichen soll.

Hierzu wurden durch den Planer zwei Vorschläge unterbreitet.

- Gemessen wird die absolute Höhe wobei die Messpunkte der First eines Daches und in Verlängerung nach unten das natürliche Gelände am tieferen First sein sollte .
- Alternativ wurde diskutiert die Höhe im Bereich Erdgeschoß mit einer NN Höhe anzugeben. Von dieser Höhe wird dann die Höhe zum First gemessen.

Der Gemeinderat entschied sich in der Sitzung am 31.03. für letztere Variante. Zum einen da so gesichert ist, dass die Gebäude mit der Kellerdecke auf Höhe der Straße zu liegen kommen und so die Entwässerung für das Erdgeschoss und Obergeschoss auch ohne Hebeanlagen möglich sein kann. Weiterhin ermöglicht die Festsetzung Planungen die oberflächlich auftretendes Niederschlagswasser vom Bereich der Erdgeschoße abhalten kann. Auch wird der Wunsch der Gemeinderäte berücksichtigt, dass die Gebäude mit einem Dach-, einem Erdgeschoss und einem talseitigen Kellersockel über Gelände in Erscheinung treten. Die in der Planung festgesetzten Höhen sollen nach Wunsch des Gemeinderates auch um bis zu 40 cm unterschritten werden können. Dies mit dem Hintergrund, dass so eine individuellere Anpassung der Gebäude an das Gelände möglich wird.

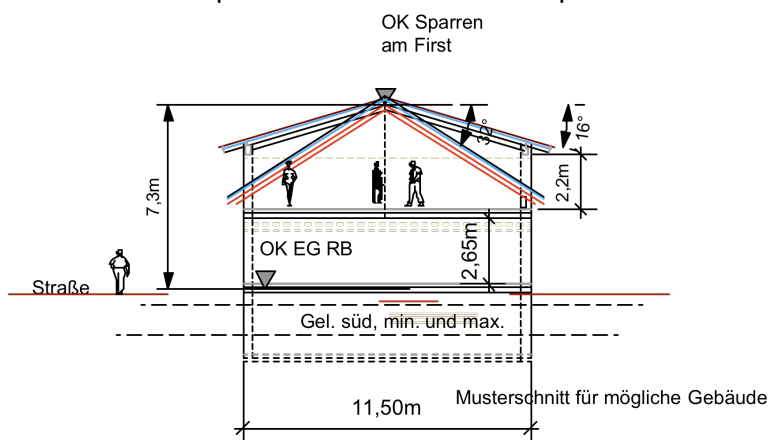
Die so entstehenden Gebäude fügen sich dann hinsichtlich der Höhe in das Bild einiger der bestehenden älteren Gebäude ein die den Rahmen vorgeben. Davon ausgehend, dass die Gebäude mit den Zugängen regelmäßig in die nordöstlichen Grundstücksbereiche situiert werden um große Gartenflächen im Südwesten zu erhalten wurden die festgesetzten Höhen im Bereich möglicher Eingänge in diesen Bereichen ermittelt.

Für die Bebauung im Süden der Eichenstraße wurden die Straßenhöhen im Bereich der nordöstlich angrenzenden Straßenfläche gewählt. Für die Bebauung westlich der Buchenstraße am nordöstlichem Grundstücksbereich und nördlich der Buchenstraße im nördlichen Bauraumdrittel.

Wie schon beschrieben, konkretisiert die Gemeinde durch diese 1. Änderung die gültige Bebauungsplanung hinsichtlich der Möglichkeit einer geringen Erhöhung des Baurechts in Bezug auf das Raumvolumen. Die Gemeinde stellt klar, dass zur Erhöhung auch eine Einschränkung dergestalt hinzukommt, dass die Gebäude einen definierten Sockel erhalten.

So soll vermieden werden, das durch die Gebäudeerhöhung ohne Festlegung vom Erdgeschoßniveau, ein niedriger sichtbarer Sockel (Keller), Erdgeschoß, Obergeschoß und eventuell noch ein ausgebautes Dach in Erscheinung tritt (vier Geschosse bzw. von Süden gesehen vier Fensterreihen). Die Gebäude haben nun einen definierten Sockel mit Erdgeschoß und Obergeschoß über dem das Dach abschließt.

Als Bezug für die Einhaltung der Höhen wird der tatsächliche Eingangsbereich (EG RB) der Gebäude herangezogen. Möchte ein Bauwerber nach unten abweichen so ist die Firsthöhe auch von diesem niedrigerem Ausgangsniveau zu messen. Als Höhe gilt die Firsthöhe, gemessen bis zur Oberkante der Sparren. So kann die Höhe praxisorientiert vor Ort leicht nachgemessen werden.



Die Bauherren können die Dachneigung frei wählen. Ab einer Neigung von 32° sind Dachaufbauten Quergiebel (auch Zwerchiebel), Standgiebel oder Gauben zugelassen.

Für diesen Bebauungsplan wurde die Festsetzung der Firsthöhe gewählt, da die absolute Höhe der Gebäude in Verbindung mit der Grundfläche und der Dachform die Wirkung der Gebäude maßgeblich bestimmen werden.

Im bisherig gültigen Bebauungsplan ist die Firsthöhe mit 8.0 von OK Gelände geregelt. Einzelne Gebäudeecken treten geländebedingt höher in Erscheinung. Die geänderte Planung sieht eine Firsthöhe von 7,30m über dem Erdgeschoss vor und dazu die geländebedingte Sockelhöhe. Die Sockelhöhe wird sich nach der Gebäudegrundform und der Lage im Grundstück richten. Im Mittel gesehen wird die Sockelhöhe etwa 1,4m betragen.

Die Planung orientiert sich hierbei auch an den bestehenden Gebäuden weiter westlich.

Aufgrund der Lage des Bebauungsgebiets in relativer Nähe zum S-Bahnhof Grafrath kann sich die Gemeinde auch eine Mehrung der geplanten Wohneinheiten vorstellen. Es soll unter anderem ein Anreiz zur Errichtung von Häusern mit z.B. altengerechten Appartements erzeugt werden, um Familiengemeinschaften zu stärken. Durch diese Änderung ist aus planerischer Sicht auf einen eventuell leicht erhöhten Stellplatzbedarf eingegangen worden, indem die Überschreitung der Grundflächen nach § 19(4) BauNVO auf eine GRZ von 0,35 erhöht wurde. Eine Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist über die gemeindliche Stellplatzsatzung geregelt.

Der Gemeinderat Kottgeisering hat beschlossen die Anzahl der möglichen Wohneinheiten nicht weiter zu beschränken. Durch eine Erhöhung von möglichen 22 Wohnungen auf eventuell 35 Wohnungen sind künftig ca. 5 zusätzliche PKW's denkbar. Diese Anzahl kann durch die gebaute Wohnstraße ohne Probleme aufgenommen werden.

Die grundlegenden Planungsziele aus dem Bebauungsplan Am Gereut Ost, bleiben durch diese 1. Änderung erhalten. In einigen Punkten konnten die Festsetzungen noch konkretisiert werden.

3. Erschließung, Größe und Lage

Hinsichtlich der Lage, der Größe und der Erschließung des Gebiets beinhaltet die Planung keine wesentlichen Änderungen.

Aufgrund der Hanglage muss jedes Grundstück individuell beplant und auf die jeweilige Situation abgestimmt werden. Die Gemeinde vertritt die Meinung sich auf die vorgenannten grundlegenden Festsetzungen zu konzentrieren und die Detailplanung den künftigen planenden Architekten zu überlassen.

Unter B.3. werden Abgrabungen ausgeschlossen, Die zulässige Höhe für flächig aufgetragene Verfüllungen beträgt 1,5m und darf die Straßenhöhen nicht übersteigen. Da die Keller über das Gelände reichen, sind Verfüllungen zur Erstellung von Garagen, Zufahrten, den Stellplätzen, Hauseingängen aber auch für die Anlage von Terrassen eventuell notwendig. Die Formulierung ermöglicht es weiterhin z.B. Grenzmauern mit max. 70 cm zu errichten, was bei den Zufahrten der südlichen Flurnummern notwendig sein könnte.

Es ist beabsichtigt die Baugrenzen für die Regelung der Situierung der Hauptgebäude heranzuziehen. Aus Sicht der Gemeinde können Garagen und ähnliche Gebäude durchaus wie in allen anderen Bereichen der Ortschaft an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

4. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Die Gemeinde beabsichtigt den Zulässigkeitsmaßstab für dieses Gebiet zu sichern. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Auswirkungen auf Tiere,

Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima oder Wirkungsgefüge sind aufgrund des bestehende Baurechts und der Lage des Geltungsbereichs in bebautem Ortsgebiet nicht ersichtlich.
Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde auf Anraten des Landratsamts der Umweltbericht überprüft, eine Änderungsfassung vom 10.06.2014 liegt dieser Planung bei.
Ein weiterer Ausgleich ist aus dem Grund, dass die Eingriffe planungsrechtlich bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, nicht erforderlich (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

5. Folgewirkung

Folgewirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Kottgeisering:

Kottgeisering, den

.....

Sandra Meissner 1.Bürgermeisterin

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay

.....

Weßling, den

Rasso v. Rebay, Architekt