



Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 der Gemeinde Karlsfeld Plangebiet: südöstlich St 2063 (früher DAH 11), nordöstlich B 304 in der Fassung vom 04.10.2023

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund der §§ 2 – 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49:

§ 1

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Quartiere a - e des Bebauungsplans Nr. 49.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 werden wie folgt geändert:

Es wird eine neue Festsetzung unter „B. Festsetzungen durch Text“ Nr. 4.11 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

In den Quartieren a – e sind im Erdgeschoß der Reihen- und Doppelhäuser Wintergärten und Freisitzüberdachungen als Anbauten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze darf für Wintergärten und Freisitzüberdachungen um bis zu max. 4 m überschritten werden.

Wintergärten und Freisitzüberdachungen sind nur an den folgenden Gebäudeseiten zulässig und dürfen maximal die Breite der zugeordneten Gebäudeseite aufweisen:

Quartiere a, b, e: Traufseite gartenseitig

Quartiere c und d: Giebelseite gartenseitig

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

Wintergärten sind thermisch abgetrennt und nicht beheizbar zu errichten.

Es wird eine neue Festsetzung unter „B. Festsetzungen durch Text“ und „2. Maß der baulichen Nutzung“ mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche um maximal 26 m² je Grundstück für die Errichtung von Wintergärten ist zulässig.

Es wird ein neuer Punkt Nr. 9 unter „C. Hinweise“ mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Es wird einer neuer Punkt Nr. 10 unter „C. Hinweise“ mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Wasserwirtschaftliche Hinweise:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sollen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Bauteile zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Sofern in möglicherweise grundwasserführende Bodenschichten eingegriffen wird: Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

§ 3

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 unverändert weiter.

§ 4

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Karlsfeld, 04.10.2023

Kolbe

1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 28.04.2022 gefasst und am 31.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Das Bebauungsplanverfahren wurde auf den Bau- und Werkausschuss delegiert.
2. Billigungsbeschluss
Der Bau- und Werkausschuss hat in der Sitzung vom 19.10.2022 den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 02.09.2022 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 02.09.2022 hat in der Zeit vom 22.11.2022 bis 23.12.2022 stattgefunden.
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 23.12.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2023 hat in der Zeit vom 15.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
6. Erneute öffentliche Auslegung (§4a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB)
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegt.
7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.2023 wurde vom Bau- und Werkausschuss Karlsfeld am 04.10.2023 gefasst.

Gemeinde Karlsfeld, den 04.10.2023

(Dienstsiegel)

Kolbe
1. Bürgermeister



8. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 16.10.2023, 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 04.10.2023 in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld Zi. Nr. 208 zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Karlsfeld, den 13.11.2023

(Dienstsiegel)

Kolbe
1. Bürgermeister



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 der Gemeinde Karlsfeld Plangebiet: südöstlich St 2063 (früher DAH 11), nordöstlich B 304 In der Fassung vom 04.10.2023

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom 28.08.1980 wurden an Anbauten an Wohngebäude nur Terrassentrennwände zugelassen. Der Bedarf, Wintergärten und Freisitzüberdachungen zu errichten, entstand verstärkt erst mit dem wachsenden Bewusstsein für ökologisches und energieeinsparendes Bauen.

Wintergärten und Freisitzüberdachungen gehören heute wie selbstverständlich als sinnvolle Bauteile zu einem zeitgemäßen Wohnumfeld. Dies zeigt sich auch darin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits drei Wintergärten und drei Freisitzüberdachungen errichtet wurden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen Bewohner älterer Gebäude die Möglichkeit der nachträglichen Errichtung bzw. der nachträglichen Genehmigung solcher Anbauten erhalten. Die bestehenden Wintergärten sind allesamt thermisch abgetrennt vom zugehörigen Wohnhaus errichtet worden. Auch durch die Änderung des Bebauungsplans werden nur Wintergärten zugelassen, die vom zugehörigen Wohnhaus thermisch abgetrennt und nicht beheizbar sind.

Die Tiefe der der Überschreitung der Baugrenze für Wintergärten und Freisitzüberdachungen wird in der Gemeinde Karlsfeld üblicherweise auf max. 3 m begrenzt. Vorliegend wurde festgestellt, dass bereits die Balkone und die Dachüberstände die Baugrenze um ca. einen Meter überschreiten. Ab den Balkonen werden daher Wintergärten oder Freisitzüberdachungen in der Tiefe von maximal 3 Metern zugelassen. Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze wird beschränkt auf die Reihen- und Doppelhäuser. Die Einfamilienhäuser haben bereits großzügigere Bauräume, in die sich Wintergärten und Freisitzüberdachungen integrieren lassen.

In § 17 BauNVO hat der Bundesgesetzgeber Orientierungswerte für Obergrenzen für die Versiegelung von Grundstücken festgelegt. Diese Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) werden bei voller Ausnutzung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zugelassenen Bebauung überschritten. Dies ist jedoch auch bei der derzeit zulässigen Bebauung auf dem Großteil der Grundstücke der Fall. Die Überschreitung erscheint im vorliegenden Fall vertretbar. Sinn und Zweck der Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ ist die Beschränkung der Versiegelung von Grundstücken um unter anderem die ortsnahe Niederschlagswasserversickerung sicherzustellen. Aus diesem Grund ist immer ein Mindestanteil jedes Baugrundstücks unversiegelt zu belassen. Für die Orientierungswerte für Obergrenzen enthält § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für bestimmte Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten versiegeln viel Fläche. Mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich somit ein faktischer maximaler Versiegelungsgrad von 0,6 auf jedem Grundstück. Vorliegend werden jedoch alle Stellplätze in einem zentralen Garagenhof vorgesehen, sodass auf den Wohnhaus-Grundstücken eine Versiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrten nicht erfolgt. An Nebenanlagen lässt der Bebauungsplan lediglich Gerätehütten mit einer maximalen Grundfläche von 1,125 m² pro Grundstück zu, Müllhäuser sind ebenfalls nur an Gemeinschaftsstandorten zulässig. Da zudem keine Unterbauung der Grundstücke zulässig



ist, ist die Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorliegend kaum ausgenutzt. Dies ist als Kompensation für die höhere GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu sehen. Geht man bei den Grundstücken zusätzlich von einem Zugangsweg in der Breite von 2 m aus, ergibt sich bei lediglich drei Grundstücken eine GRZ größer 0,6. Bei diesen drei Grundstücken resultiert die GRZ allesamt aus einem ungünstigen Grundstückszuschnitt im Vergleich zu den restlichen Grundstücken. Die durch den Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der Baugrenzen ist aufgrund der vorliegenden Bebauungsstruktur dem Umfang nach angemessen und städtebaulich vertretbar. Eine Differenzierung der Grundstücke mit der Folge, dass die drei Grundstücke, bei denen die GRZ von 0,6 überschritten wird, lediglich geringe Überschreitungen zugelassen werden ist nicht angezeigt, da die Planung dem Grunde nach wegen der Hausgruppe nicht auf Verhältniszahlen gründete, sondern auf absoluten Kubaturen und Baugrenzen. Somit wird die Differenzierung der überbaubaren Fläche für Außenanlagen für nicht zweckmäßig erachtet.

im Bebauungsplan ist weiterhin die maximal zulässige Geschossfläche für die Quartiere a-d festgesetzt. Da für die Berechnung der Geschossfläche in diesem Bebauungsplan die BauNVO aus dem Jahr 1977 anzuwenden ist, sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen ebenfalls bei der Berechnung der Geschossfläche zu berücksichtigen. Dies führt dazu, dass bereits durch die bestehende Bebauung die maximal zulässige Geschossfläche auf allen Baugrundstücken der Quartiere a-d überschritten ist. Durch die Bebauung mit einem Wintergarten würde die maximal zulässige Geschossfläche um weitere 26 m² pro Grundstück überschritten, Freisitzüberdachungen sind gem. § 20 Abs. 4 BauNVO nicht geschossflächenrelevant. Es wird also eine zusätzliche Festsetzung in die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen, die die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche nur für Wintergärten zulässt.

In § 17 BauNVO hat der Bundesgesetzgeber auch Orientierungswerte für Obergrenzen für die Geschossflächenzahl von Grundstücken festgelegt. Diese Orientierungswerte für Obergrenzen der GFZ werden bei voller Ausnutzung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zugelassenen Bebauung auf zwei Grundstücken geringfügig überschritten. Zulässig ist eine GFZ von 1,2 pro Grundstück, erreicht wird auf den beiden Grundstücken eine GFZ von 1,21 bzw. 1,24. Bei diesen beiden Grundstücken resultiert die GFZ jeweils aus einem ungünstigen Grundstückszuschnitt im Vergleich zu den restlichen Grundstücken. Die durch den Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der GFZ von 26 m² pro Grundstück für Wintergärten ist aufgrund der vorliegenden Bebauungsstruktur dem Umfang nach angemessen und städtebaulich vertretbar. Eine Differenzierung der Grundstücke mit der Folge, dass die drei Grundstücke, bei denen die GFZ von 1,2 überschritten wird, lediglich geringe Überschreitungen zugelassen werden ist nicht angezeigt, da die Planung dem Grunde nach wegen der Hausgruppe nicht auf Verhältniszahlen gründete, sondern auf absoluten Kubaturen und Baugrenzen. Zudem stellt das Außenmaß von 26 m² Geschossfläche die sinnvolle Nutzbarkeit eines selbstständigen Wintergartens dar. Somit wird die Differenzierung der GFZ für Wintergärten für nicht zweckmäßig erachtet.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB geändert. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0



ha). Bei der Änderung von Bebauungsplänen ist auf die Summe der geänderten Grundfläche im Änderungsplan abzustellen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Errichtung von Wintergärten oder Freisitzüberdachungen für 24 Reihen- oder Doppelhauseinheiten zugelassen. Alle Einheiten weisen eine Breite von 6,5 m, die Breite der Wintergärten und Freisitzüberdachungen ist auf eben diese Breite beschränkt. Es wird eine Überschreitung der Baugrenzen in der Tiefe von max. 4 m zugelassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 sind bereits Terrassen auf der kompletten Hausbreite in einer maximalen Tiefe von 2,50 m zulässig. Durch den Änderungsplan wird also eine zusätzliche überbaute Grundfläche von 6,5 m x 1,5 m x 24 Einheiten zugelassen. Dies ergibt eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt maximal 234 m².

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemeinde Karlsfeld, den 04.10.2023

(Dienstsiegel)

Kolbe
1. Bürgermeister