

Begründung:
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a für das Gebiet
„Krenmoosstraße / Friedhofsweg“
in der Fassung vom 02.02.2011

Die Siedlung Krenmoosstraße/ Friedhofsweg / Sanddornweg wurde in den 70-er Jahren durch die Fa. EIWOBAU, München, auf der Grundlage eines Bebauungsplanes errichtet. Der Bebauungsplan sieht zwei Haustypen vor. Zum Einen Reihenhäuser mit zwei unterschiedlichen Dachneigungen von 27° und 52°, zum Anderen giebelständige Reihenhäuser mit einer Dachneigung von beidseitig 32° und einem Kniestock von 1,0 m. Die Dachräume der giebelständigen Reihenhäuser können durch großzügige Fensterflächen in den Giebeldreiecken belichtet werden.

Die eigenwillige Dachform mit Dachneigungen auf der einen Seite von 27°, auf der anderen Seite von 52° prägt die Architektur der Häuser in diesem Bereich.

Die Belichtung der Dachräume bei diesem Gebäudetyp sollte nach Punkt 5.2.2 der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1992 durch Dachflächenfenster erfolgen. Die Errichtung von Dachgauben war nicht vorgesehen. Veränderte Familienverhältnisse sowie veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten haben zahlreiche Bewohner des Baugebiets veranlasst die Änderung des Bebauungsplanes dahingehend zu beantragen, dass die Errichtung von Dachgauben ermöglicht wird. Es soll dadurch eine bessere Nutzung der Dachräume gewährleistet werden.

Die Errichtung von Dachgauben auf der steil geneigten Dachhälfte der Häuser ist städtebaulich und gestalterisch vertretbar, wenn bestimmte Größenordnungen nicht überschritten werden und die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt. Die Größen der zulässigen Dachgauben sind definiert und der Maßstäblichkeit der Gebäude angepasst.

Die flach geneigten Dachhälften sind mit einer Neigung von 27° zur Errichtung von Dachgauben nicht geeignet, weil bei einer derartigen Neigung die Gauben zu dominant und nicht mehr maßstäblich wären. Die Architektur würde zu stark beeinträchtigt.

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft eine planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.

Dies gilt natürlich auch bei bereits bestehenden Gebäuden hinsichtlich baulicher Änderungen an Gebäuden oder Dächern, wie z.B. An- und Aufbauten (Kamine, Dachständer, Antennen, Photovoltaikanlagen usw.), insbesondere bei der Errichtung von Dachgauben.

Pläne für alle Bauwerke bzw. deren Änderung innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen usw.) zwingend erforderlich.

Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereiches von 2 x 18,5 m ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der *DIN 4102 Teil 7* entsprechen. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden durch die DB Energie nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß *DIN VDE 0105* und *DIN EN 50341* jeweils in der aktuellen Fassung.

Die nach der sechsundzwanzigsten Verordnung vom 16.12.1996 zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) im Anhang 2 der genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke von 10 kV/m und magnetische Flussdichte vom 300 µ T (Effektivwerte für 16 2/3 Hz-Felder) werden für den Bereich bei weitem nicht erreicht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan mit dargestellten Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete Angaben über die Lage und die NN-Höhen des geplanten Bauwerks beinhalten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte 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 Umweltbereich wird verzichtet.

Ein Eingriff, der Ausgleichsflächen erfordern würde, ergibt sich nicht, da keine Veränderung der GRZ erfolgt und durch den Einbau von Dachgauben keine Veränderung beim Eingriffstyp entstehen und auch nicht zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen wird.

Gemeinde Karlsfeld
Karlsfeld, 29.03.2011