

Das Grundstück Flur-Nr. 387 ist aufgrund seiner Lage und Größe grundsätzlich für die Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie für die Teilung des Grundstücks mit Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geeignet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Gründe für die Bebauungsplanänderung:

- Die vom Gesetzgeber gewollte Nachverdichtung wird ermöglicht.
- Eine Baulücke wird geschlossen.
- Dringend benötigter Wohnraum wird geschaffen.
- Der städtische Wohnungsmarkt wird entlastet.
- Für die junge Generation wird bezahlbares Bauen ermöglicht.
- Die ländliche Struktur wird gestärkt.
- Arbeiten auf dem Land wird ermöglicht.
- Durch Arbeitsplätze vor Ort wird der berufliche Pendelverkehr reduziert.
- Die Baukosten für zusätzliche Wohneinheiten werden verringert.
- Die Fixkosten der vorhandenen Infrastruktur und Erschließung kann auf mehr Bürger umgelegt werden.
- Der Zersiedelung wird entgegengewirkt.

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Im Änderungsbereich sollen im Rahmen einer Nachverdichtung folgende Bauungsmöglichkeiten ermöglicht werden:

- Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes durch Anbau eines zusätzlichen Raumes sowie Aufstockung,
- Neubau eines Wohn- und/oder Geschäftshauses auf einem eigenständigen Grundstück durch Grundstücksteilung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schnaitsee - Ost“ erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das ungeteilte Grundstück Flur-Nummer 387 Gemarkung Schnaitsee, und befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schnaitsee - Ost“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

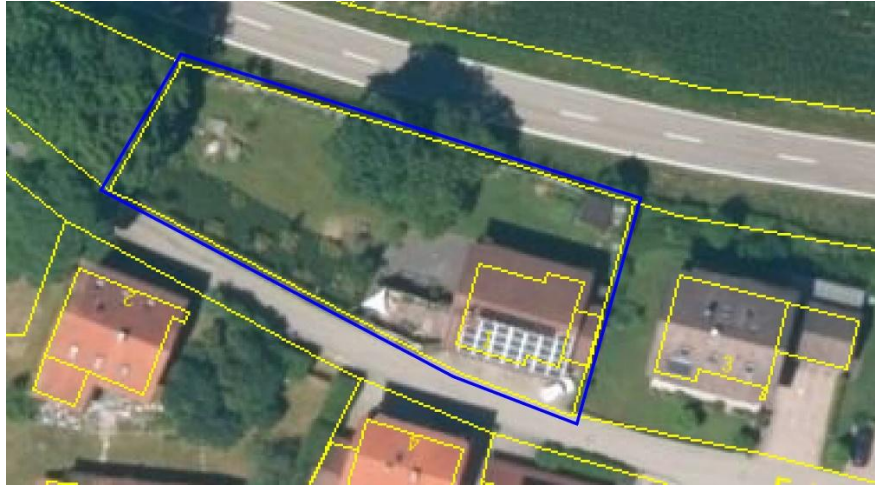
Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes ist eine zulässige Grundfläche festgesetzt,
- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (das zu ändernde Grundstück liegt weder in noch in unmittelbarer Nähe zu einem Natura2000-Gebiet).
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand

Der Änderungsbereich ist bebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Stand 06.11.2024)

5. Planung

Die Erfassung des Bebauungsplanes „Schnaitsee – Ost“ stammt aus dem Jahr 1968. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schnaitsee – Ost“ stammt aus dem Jahr 1979. Im Zuge der aktuellen Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen der derzeit für den Planbereich gültigen Fassung des Bebauungsplanes „Schnaitsee - Ost“ an das geplante Bauvorhaben angepasst oder ergänzt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:	allgemeines Wohngebiet
Festsetzung für die Änderung:	allgemeines Wohngebiet Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Eine Büro- oder Gewerbenutzung (nicht störend) kann Ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dieser Festsetzung soll die Nutzung z.B. als Bürogebäude für z.B. Softwareprogrammierung oder für stilles (nicht störendes) Gewerbe ermöglicht werden.

5.2. Grundflächenzahl

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:	0,3
Festsetzung für die Änderung:	0,35

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird erhöht, um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die in der Baunutzungsverordnung (Stand August 2023) für allgemeine Wohngebiete (WA) empfohlene Obergrenze von 0,40 wird nicht überschritten.

5.3. Eingeschossige Anbauten

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:	keine
Festsetzung für die Änderung:	Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten) sind bis zu einer Länge von 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Längsseite des Anbaus muss parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen.

Dem Bauherrn soll die Möglichkeit gegeben werden, z.B. einen Wintergarten an das Hauptgebäude anzubauen. Dadurch kann z.B. die Energieeffizienz des Wohngebäudes verbessert werden. Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten, das Erscheinungsbild des Gebäudes aufzuwerten und zusätzlichen funktionalen Wohnraum zu schaffen.

5.4. Haustyp

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: nur Einzelhäuser zulässig

Festsetzung zur Klarstellung

5.5. Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan für Gebäudetyp H: Erd- + Untergeschoss
Festsetzung für die Änderung: II, zul. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze),

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein Hanggrundstück. Mit dieser Festsetzung soll dem Bauherrn die Wahl gelassen werden, ob er die möglichen zwei Vollgeschosse im Unter- und Erdgeschoss oder im Erd- und Obergeschoss errichtet.

5.6. Zulässige Wohneinheiten

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: 2 Wohneinheiten

Festsetzung zur Klarstellung

5.7. Seitliche Wandhöhe

Hauptgebäude
Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan für Gebäudetyp H: keine
Festsetzung für die Änderung: 7,20 m

Mit der Festsetzung der seitlichen Wandhöhe auf 7,20 m soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Gebäude aufzustocken und neue Gebäude mit einem Obergeschoss als Vollgeschoss zu errichten. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Garagen, Carport

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan für Gebäudetyp H: keine
Festsetzung für die Änderung: 3,00 m

Festsetzung zur Klarstellung

Nebengebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan für Gebäudetyp H: keine
Festsetzung für die Änderung: 3,00 m

Festsetzung zur Klarstellung

5.8. Terrasse, Außentreppe

Die Errichtung von Terrassen und Außentritten außerhalb der Baugrenzen wird zugelassen, um dem Bauherrn mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

5.9. Bauweise

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: offene Bauweise

Festsetzung zur Klarstellung

5.10. Nebengebäude außerhalb der Baugrenze zulässig

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: Auf dem Baugrundstück ist außerhalb der Baugrenze zusätzlich ein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig.

Dem Bauherrn soll die Möglichkeit eingeräumt werden, z.B. ein Gartenhaus oder einen Geräteschuppen zur Aufbewahrung von z.B. Gartengeräten, Terrassenmöbeln zu errichten. Die maximale Grundfläche (15 m²) und die seitliche Wandhöhe (3,0 m) werden durch eine entsprechende Festsetzung fixiert.

5.11. Außenputz, Fassadenverkleidung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: Außenputze sind in einer flächigen ortsüblichen Art auszuführen. Holz, Holzverschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich sind in allen Stockwerken in waagrecht oder senkrecht Ausführung zulässig.

Festsetzung zur Klarstellung

5.12. Dachüberstände

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: Hauptgebäude:
Ortgang mind. 1,00 m
Traufe mind. 1,00 m

Garagen, Carports, Nebengebäude
Ortgang mind. 0,50 m
Traufe mind. 0,50 m

Mit der Festsetzung des Mindestdachüberstandes soll erreicht werden, dass Dächer mit einem ortsüblichen Dachüberstand errichtet werden.

5.13. Dachform

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Alle Wohngebäude müssen ein Satteldach mit $\leq 24^\circ$ Dachneigung erhalten.
Festsetzung für die Änderung: Hauptgebäude
Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Bei Gebäudeanbauten wie z. B. Erker sind Pultdächer zulässig.

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft mit symmetrischen Satteldächern erreicht werden. Um den Anbau von z.B. Erkern oder Wintergärten zu ermöglichen, sind für diese Gebäudeteile Pultdächer zulässig.

Garagen, Carport, Nebengebäude
Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Eine Nutzung der Flachdächer als Dachterrasse ist zulässig. Die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.

Satteldach

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche und ruhige Dachlandschaft mit symmetrischen Satteldächern erreicht werden.

Begrüntes Flachdach

Durch die Möglichkeit, auf Garagen, Carports und Nebengebäuden ein begrüntes Flachdach zu errichten, wird die vom Gesetzgeber gewünschte Gründachstrategie umgesetzt:

- Das Gründach wirkt wie ein Schwamm und gleicht Trockenheit und Wasserüberschuss aus,
- es reguliert die Umgebungstemperatur,
- im Sommer entsteht ein Kühleffekt durch Verdunstungskälte,
- es verbessert die Luftqualität durch Filterung von Schadstoffen, CO₂ und Feinstaub.

5.14. Dachneigung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

≤ 24°

Festsetzung für die Änderung:

Hauptgebäude, Garagen, Carport, Nebengebäude
20° - 24°.

Die Dachneigungen der einzelnen Gebäude dürfen unterschiedlich sein. Satteldächer sind beidseitig mit gleicher Dachneigung und gleichem Dachüberstand auszuführen.

5.15. Dachdeckung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

keine

Festsetzung für die Änderung:

Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen zu erfolgen. Terrassenüberdachungen sind alternativ in Glas zulässig. Alle anderen Arten von Dacheindeckungen sind unzulässig.

Durch die Festsetzung der Farbe der Dacheindeckung und die Beschränkung des Eindeckungsmaterials auf Dachziegel oder Dachpfannen soll verhindert werden, dass in Farbe und Material ortsunübliche Dacheindeckungsmaterialien wie z.B. Trapezblech verwendet werden.

Die Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen aus Glas soll eine zu starke Verdunkelung bzw. Verschattung der angrenzenden Wohnräume verhindern.

5.16. Dacheinschnitte

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

keine

Festsetzung für die Änderung:

Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Festsetzung zur Klarstellung

5.17. Dachgauben

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: Dachgauben sind zulässig.

Dachgauben ermöglichen eine bessere Nutzung des Ober- bzw. Dachgeschosses und schaffen zusätzlichen Wohnraum.

5.18. Quergiebel

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: Je Traufseite ist ein Quergiebel am Hauptgebäude zulässig. Die Quergiebel sind aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,50 m aus der Mitte ist zulässig. Firstansatz Quergiebel mind. 0,30 m unter Hauptfirst.

Dachneigung des Quergiebels:
Bis zu 5° größer als die Dachneigung des Hauptgebäudes.
Breite der Quergiebel (ohne Dachüberstand): Max. 1/3 der Länge des jeweiligen Gebäudeteils ohne Berücksichtigung der Dachüberstände.

Quergiebel ermöglichen eine bessere Nutzung des Ober- bzw. Dachgeschosses und schaffen zusätzlichen Wohnraum. Sie erhöhen die gestalterische Vielfalt.

5.19. Geländemodellierungen, Stützmauern

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: Geländemodellierungen sind zulässig, jedoch auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Höhensprünge innerhalb des Baugrundstücks sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.

Stützmauern zur Geländeabfangung im Bereich der Fahrbichlstraße können ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Systemzeichnung). Sie sind mit Naturstein oder gespitzten Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen.

Das künftige Gelände am Gebäude ist talseitig mind. bis OK RFB Bodenplatte anzugleichen.

An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände zu den Nachbargrundstücken anzugleichen.

Mit dem Bauantrag sind entsprechende Höhenpläne mit Darstellung von natürlichem und

geplantem Geländeverlauf bis zu den Grundstücksgrenzen mit Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke vorzulegen.

Um dem Bauherrn Gestaltungsmöglichkeiten für das Hanggrundstück zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Stützmauer im Bereich der Fahrbichlstraße ausnahmsweise zulässig.

Geringfügige Geländemodellierungen sind zulässig, um dem Bauherrn eine Gartenfläche mit geringem Gefälle zu ermöglichen. Dies erleichtert die Nutzung als Nutzgarten und als Spielfläche für Kinder.

Um steile Böschungen an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden, wird eine Angleichung des geplanten Geländes an das bestehende Gelände des Nachbargrundstücks gefordert.

5.20. Garagen, Stellplätze

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:
Festsetzung für die Änderung:

keine
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports (GA, Ca) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie der überbaubaren Grundflächen zulässig.
Tiefgaragen sind nicht zulässig.
Zufahrten von Garagen oder Carports sind von Einfriedungen freizuhalten.

Festsetzungen zur Klarstellung

5.21. Grünordnung, Bepflanzung, Einfriedung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:
Festsetzung für die Änderung:

keine
Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 0,75 m zum befestigten Fahrbahnrand aufweisen, Überwuchs ist zu entfernen.

Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.

Die Eingrünung hat spätestens mit der nächsten Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes zu erfolgen.

Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze sind wasserundurchlässig herzustellen.

Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

Festsetzungen zur Klarstellung

5.22. Regenerative Energien

Änderung Bebauungsplan „Schnaitsee-Ost“

Grundstück Flur-Nr. 387
Fahrbichlstraße 1, 83530 Schnaitsee

Gemarkung Schnaitsee
Gemeinde Schnaitsee

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:
Festsetzung für die Änderung:

keine
Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind parallel zur Dachfläche und als aufgeständerte Anlage zulässig.

Photovoltaikanlagen an senkrechten Fassadenflächen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Festsetzungen zur Klarstellung

5.23. Abstandsflächenrecht

Festsetzung für die Änderung:

Ist die mittlere Wandhöhe von grenznahen Garagen (Grenzabstand max. 1,00 m) bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf größer als 3,00 m, muss die Garage an dieser Seite keine Abstandsfläche einhalten.

Das vorhandene Hanggelände bedingt, dass die Garagen die erforderlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze nicht einhalten können. Für grenznahe Garagen sind daher keine Abstandsflächen zur betreffenden Grundstücksgrenze erforderlich.

6. Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht nachteilig auf öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange aus.

6.1. Ortsbild

Im Bereich der Bebauungsplanänderung bzw. in der näheren Umgebung liegt kein schützenswertes Ortsbild oder ein Ortsbild mit besonderem Charakter vor. Das bestehende Ortsbild entspricht dem Üblichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Das Ortsbild kann sich dadurch in geringem Umfang verändern. Jedoch ist nicht zu erwarten, dass sich das Ortsbild durch Umsetzung der Planung nachteilig verändert.

6.2. Natur und Landschaft

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

6.3. Immissionen

Das Baugebiet „Schnaitsee - Ost“ ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandenen Lärmemissionen im Änderungsbereich entsprechen dem gebietstypischen Charakter.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Fahrbichlstraße erschlossen.

Anfallendes Schmutzwasser ist in den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Ein Hausanschlusschacht für die Bestandsbebauung ist vorhanden. Ein Hausanschlusschacht für das geteilte Grundstück ist zu errichten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist bestehend.

8. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziffer 9 aufgezeigt.

8.1. Schutzgebiete und Biotope:

Im Umkreis von 100 m liegen keine Schutzgebiete Naturschutz, Waldschutz sowie keine Baudenkmäler.

9. Artenschutzrecht

Die freien Flächen des Grundstücks werden als Garten genutzt.

Bestehende Grünstrukturen, die von artenschutzrechtlichen Arten als Wohn- oder Brutstätten genutzt werden könnten, sind innerhalb des Änderungsbereiches vor Ort nicht erkennbar.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Das von der Änderung betroffene Gebiet stellt eine Fläche ohne erhaltenswerte Gehölzbestände dar. Die Fläche wird in ihrem derzeitigen Zustand als Garten genutzt.

Grünordnerische und freiflächengestalterische Maßnahmen für das Privatgrundstück werden nicht festgesetzt.

11. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

12. Zusammenfassung

Aus ortsplanerischen Aspekten wird die Bebauungsplanänderung als vertretbar und verträglich gesehen. Mit der Umsetzung der Planung wird eine umwelt- und ressourcenschonende Nachverdichtung ermöglicht.

Die Erschließung ist bestehend und somit gesichert.

Für den Entwurf: ...

.....
Gemeinde Schnaitsee
Schmidinger, 1. Bürgermeister

.....
Rieperdinger
Entwurfsverfasser