

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ - 1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung

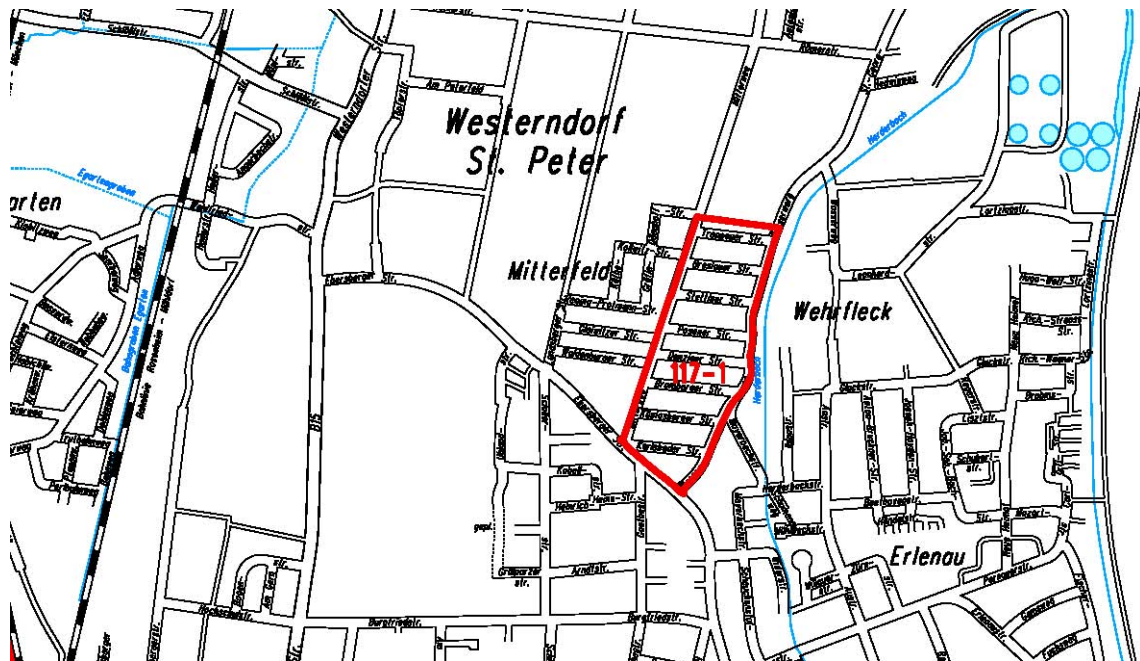
Planungsbericht

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Rosenheim in der Gemarkung Westerndorf St. Peter, nördlich der Ebersberger Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Westen durch den Mitterweg, im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 2524, im Osten durch den Wasserweg und im Süden durch die Ebersberger Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ mit den Flurnummern 2526, 2526/1, 2526/10, 2526/11, 2526/12, 2526/13, 2526/14, 2526/15, 2526/3, 2526/4, 2526/5, 2526/6, 2526/8, 2526/9, 2527/1, 2527/11, 2527/12, 2527/13, 2527/14, 2527/2, 2527/3, 2527/4, 2527/5, 2527/6, 2527/8, 2527/9, 2528/27, 2528, 2528/10, 2528/11, 2528/12, 2528/13, 2528/14, 2528/15, 2528/16, 2528/17, 2528/18, 2528/19, 2528/2, 2528/20, 2528/21, 2528/22, 2528/24, 2528/25, 2528/26, 2528/28, 2528/29, 2528/3, 2528/31, 2528/32, 2528/33, 2528/34, 2528/35, 2528/36, 2528/37, 2528/38, 2528/39, 2528/4, 2528/40, 2528/41, 2528/42, 2528/43, 2528/44, 2528/7, 2528/8, 2528/9, 2529, 2529/11, 2529/12, 2529/13, 2529/14, 2529/15, 2529/16, 2529/19, 2529/20, 2529/21, 2529/3, 2529/4, 2529/5, 2529/6, 2529/7, 2529/8, 2529/9, 2530- Teil, 2530/10, 2530/11, 2530/12, 2530/13, 2530/14, 2530/15, 2530/19, 2530/2, 2530/20, 2530/21, 2530/4, 2530/5, 2530/6, 2530/8, 2530/9, 2549, 2549/10, 2549/11, 2549/12, 2549/13, 2549/14, 2549/15, 2549/17, 2549/18, 2549/19, 2549/2, 2549/20, 2549/21, 2549/22, 2549/23, 2549/24, 2549/3, 2549/4, 2549/5, 2549/6, 2549/7, 2549/8, 2550/1, 2550/4, 2550/5, 2550/6, 2668-Teil, 2706-Teil und 2771/4-Teil der Gemarkung Westerndorf St. Peter.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 89.887 qm (ca. 8,99 ha).



2. Flächennutzung

2.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ erschlossen und bebaut. Charakteristisch für das Quartier sind großzügig zugeschnittene Grundstücke mit einer zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung bei relativ kleiner Baukörpergröße, wobei diese je nach Bereich variiert, in offener Bauweise mit Sattel-, Zelt- und Walmdächern. Die sich im Privateigentum befindenden Gebäude werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Nur vereinzelt sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzufinden.

Des Weiteren wird die seit Mitte 1930 gewachsene Siedlungsstruktur durch einen hohen Freiflächenanteil, insbesondere im Bereich der Vorgärten, sowie durch Vorgartenbepflanzungen geprägt, die eine sehr hohe räumliche Wohnqualität liefern und einen wichtigen Bestandteil für die Ökologie des gesamten Plangebietes darstellen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde ein sehr locker bebauter Quartier realisiert.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der seit dem 11.06.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ stellt für seinen gesamten Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Damit entspricht der Bebauungsplan der tatsächlichen Nutzung. Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung sowie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ entwickeln sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Für das Plangebiet zwischen Mitterweg, der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 2524, Wasserweg sowie der Ebersberger Straße im Norden von Rosenheim besteht seit dem 11.06.1996 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 war es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die seit Mitte der 1930er Jahre gewachsene Siedlungsstruktur, welche durch einen hohen Freiflächenanteil bei relativ geringer Baukörpergröße geprägt ist, zu sichern und weiter zu entwickeln. Gleichzeitig sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine maßvolle, sich an der Gebietsstruktur orientierende Nachverdichtung ermöglicht und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Zur Sicherung der genannten Ziele setzt der Ursprungsbebauungsplan für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 3 bzw. 2 Wohneinheiten (bei Doppelhäusern) für den nördlichen Teil des Plangebietes sowie maximal 6 und 3 Wohneinheiten für den südlichen Bereich fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse (II, im südlichen Baufeld III), die Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie 0,75 im Bereich von der Ebersberger Straße und Wasserweg als Höchstmaß geregelt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zur Posener Straße sowie südlich der Königsberger Straße mit dem Teilbereich südlich der Karlsbader Straße bis zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine Begrenzung der Baukörperabmessung auf max. 10 x 16 m beschränkt.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Gesamtbildes wurden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung und der Einfriedungen getroffen. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 117 fest, dass Dachgauben und lochartig eingeschnittene, sog. negative Dachgauben unzulässig sind.

Veränderte Familienverhältnisse sowie veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten haben in den letzten Jahren zu mehreren Anfragen seitens der Eigentümer auf Befreiung von dieser Festsetzung geführt. Durch die Errichtung von Dachgauben soll eine bessere Nutzung der Dachräume und damit eine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohnraumqualität im Dachgeschoss ermöglicht werden.

Gegenwärtig ist das Plangebiet durch Einzel- und Doppelhäuser mit Zelt-, Walm- und Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen ca. 15° und 30° geprägt. Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Dachflächenfenster sowie vereinzelt Dachgauben, die im Plangebiet bereits heute partiell anzutreffen sind, da diese z.T. vor der Bebauungsaufstellung gemäß § 34 BauGB oder ohne Genehmigung errichtet wurden. Des Weiteren gibt es in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, westlich des Mitterweges und südlich der Ebersberger Straße (im unbeplanten Innenbereich) weitere Dachgauben. Vor diesem Hintergrund ist heute eine Ablehnung von Dachgauben im Hinblick auf den allgemeinen Rückzug öffentlicher Regulierungen aus der individuellen Gestaltung baulicher Anlagen nicht mehr zeitgemäß. Ein besonders schützenswertes Ortsbild liegt hier nicht vor.

Folgerichtig wurde Anfang 2014 durch die Stadtverwaltung in der Karlsbader Straße 1 der Einbau von 2 Dachgauben in ein bestehendes Wohnhaus genehmigt mit der Begründung, dass die beantragten Gauben zu keinem gestalterischen Missstand führen und die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt, da die öffentliche Bauvorschrift keinen Nachbarschutz entwickelt.

Im Hinblick auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 117 getroffene Zielsetzung der Nachverdichtung und um den Interessen der Eigentümer, ihr Wohneigentum auszubauen und das Dachgeschoss zu erweitern und so eine Verbesserung der Wohnqualität im Bestand zu erzielen, künftig besser Rechnung zu tragen, ist eine Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ erforderlich.

4. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die geringfügigen Änderungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, Dachausbildung, Firstrichtung und Dachaufbauten, Einfriedungen, Nebenanlagen und Kniestock sowie Baukörperabmessung, die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) vor.

Nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich; von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Vom Monitoring nach § 4 c wird ebenfalls abgesehen.

Mit Beschluss vom 19.11.2014 hat der Stadtrat die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ im vereinfachten Verfahren beschlossen und den Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Ergänzend dazu fand am 20.01.2015 um 18:00 Uhr im kleinen Sitzungssaal des Rathauses, Königstraße 24 eine Informationsveranstaltung statt, in der die betroffene Öffentlichkeit über die wesentlichen Ziele und Inhalte der Planung informiert wurde. Die öffentliche Auslegung erfolgte direkt im Anschluss an die Informationsveranstaltung vom Mittwoch, den 21.01.2015 bis einschließlich Montag, den 23.02.2015. Dabei wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zur Planung vom 21.10.2014 zu äußern. Der Beschluss wurde örtüblich im Amtsblatt der

Stadt Rosenheim am 13.01.2015 sowie in der Tagespresse 15.01.2015 bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat unter Vorbehalt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, den Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ - 1. Änderung in der planzeichnerischen Darstellung vom 21.10.2014 samt Begründung gleichen Datums als Satzung beschlossen.

Die Wertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat eine Änderung der Planung ausgelöst. So wurde auch für den Bereich südlich der Posener Straße und nördlich der Königsberger Straße, ein Kniestock von max. 50 cm zugelassen. Außerdem wurden die getroffenen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Firstrichtung aufgehoben, da im gesamten Plangebiet die Firstrichtung variiert. Aus städtebaulicher Sicht ist innerhalb der Dachlandschaft im Plangebiet kein einheitliches Erscheinungsbild erkennbar, damit sind die getroffenen Festsetzungen zur Firstrichtung weitestgehend überholt und können aufgehoben werden. Des Weiteren wurde zum besseren Verständnis die Begründung bezüglich Nebenanlagen überarbeitet. Durch konkrete Beispiele soll besser verdeutlicht werden, welche Nebenanlagen im Bereich der 5 m - Vorgartenzone zulässig sind und welche nicht.

Da die vorgenommenen Änderungen marginal sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird vom Montag, den 13.04.2015 bis einschließlich Freitag, den 30.04.2015 ein erneutes eingeschränktes Teilnahmeverfahren durchgeführt. Dabei wird der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit gegeben, sich innerhalb der genannten Frist zu den geänderten oder ergänzten Teile der Planung vom 27.03.2015 zu äußern. Mangels Berührtheit ist eine erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht erforderlich. Der Beschluss wird ortüblich im Amtsblatt der Stadt Rosenheim am 31.03.2015 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Im Anschluss an die erneute öffentliche Auslegung wird der Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ - 1. Änderung samt Begründung gleichen Datums dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

5. Planungskonzeption

5.1 Allgemeine Ziele

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ ist es, den Interessen der Eigentümer, ihr Wohneigentum auszubauen, Rechnung zu tragen und künftig Dachgauben und Dachaufbauten zuzulassen und so zu einer Verbesserung der Wohnqualität im Bestand beizutragen. Des Weiteren wird die 1. Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, die zum Teil rechtlich nicht mehr begründbaren und nicht zeitgemäßen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu aktualisieren. Insgesamt sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zeitgemäßen Städtebau, der den Anforderungen an attraktiven und nachhaltigen Wohnungsbau gerecht wird, geschaffen werden.

Gleichzeitig trägt der Bebauungsplan zu einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung und somit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

5.2 Inhalte der Planänderung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ basieren auf dem seit 11.06.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“. Hinsichtlich der oben genannten Ziele werden einige der getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans geändert, angepasst bzw. ersatzlos aufgehoben.

Die Änderungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Aufhebung der textlichen Festsetzung I.2.3 zur Baukörperabmessung
- Anpassung der planzeichnerischen Festsetzungen zum Kniestock
- Änderung bzw. Anpassung der textlichen Festsetzung I.4.1 zu Nebenanlagen
- Aufhebung der textlichen Festsetzungen im Punkt II.2 bis II. 2.4 zur Fassadengestaltung
- Teilweise Aufhebung der textlichen Festsetzungen im Punkt II. 3 Dachausbildung bezüglich 3.1 Firstrichtung einschließlich der zeichnerischen Darstellung, 3.2 Dachform und Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen, 3.3 Zäsuren, 3.4 Größe der Dachflächenfenster, 3.7 Solarzellen und Sonnenkollektoren, 3.8 Materialwahl und 3.9 Einzelantennen
- Änderung und Neufassung der textlichen Festsetzungen II.3.5 und II.3.6 zu Dachgauben und Dachaufbauten
- Ergänzung der planzeichnerischen Darstellungen bezüglich Dachformen und Dachneigung sowie Aufnahme dieser Regelungen in den textlichen Teil des Bebauungsplanes
- Anpassung der textlichen Festsetzung II.5.1 zu Einfriedungen
- Anpassung der textlichen Festsetzung III.2 zum Umweltschutz bezüglich des Energieträgers Holz

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ nicht tangiert.

5.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Als Grundlage für die 1. Änderung wird der Ursprungsbebauungsplan Nr. 117 zugrunde gelegt. Die vorgenommenen Änderungen werden gegenüber den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 117 durch Streichungen bzw. farbliche Umrandungen hervorgehoben. Die übrigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ bleiben unberührt und gelten unverändert weiter. Eine planungsrechtliche Abwägung hinsichtlich dieser Festsetzungen hat bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 117 stattgefunden. Bezüglich der Erläuterung zu diesen Festsetzungen wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 117 verwiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die hier vorliegende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ lediglich Stellung zu den geänderten Punkten nimmt.

5.4 Änderungen der Festsetzungen

5.4.1 Folgende textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird ersatzlos aufgehoben:

Festsetzung alt: I.2.3 Maß der baulichen Nutzung: Die Baukörperabmessung ist in dem Bereich von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zur Posener Straße und in dem Bereich südlich der Königsberger Straße mit dem Teilbereich südlich der Karlsbader bis zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf max. 10 x 16 m beschränkt.

Begründung: Mit der getroffenen Festsetzung sollte ein Einfügen der Neubebauung in den Gebäudebestand erzielt werden. Nach heutigen Maßstäben ist die Beschränkung nicht mehr zeitgemäß. Die Begrenzung führte dazu, dass auf größeren Grundstücken das zulässige Maß der Nutzung nicht ausgeschöpft werden konnte. Dies soll nun korrigiert werden. Zudem fehlt nach der aktuellen Rechtsprechung für eine derartige Festsetzung die planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Grundlage. Aus diesem Grund wird die Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Durch die Aufhebung der Baukörperabmessung sind keine städtebaulich unerwünschten Entwicklungen in den betroffenen Teilen des Plangebietes zu erwarten, da durch die Festsetzungen zu Bauweise und Baurahmen, zum Maß der Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Zahl der Vollgeschosse sichergestellt ist, dass innerhalb des Plangebietes nur Baukörper entstehen, deren Dimensionierung den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

5.4.2 Folgende textliche und planzeichnerische Festsetzung zur Höhenentwicklung wird für den Bereich zwischen Posener Straße und Königsberger Straße angepasst bzw. auf diesen ausgeweitet:

Festsetzung alt: KN = 0 cm

Festsetzung neu: KN ≤ 50 cm

Festsetzung alt: Ein Kniestock (KN) ist nur in Teilbereich bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Er ist zu messen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Pfettenoberkante bei innenliegender Pfette.

Begründung: Um dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu folgen und gleichzeitig eine bessere Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen, wird künftig auch für den Bereich nördlich der Karlsbader Straße bis südlich der Posener Straße ein Kniestock von max. 50 cm zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird zugleich dem bereits vorhandenen Bestand an Kniestöcken im Plangebiet entsprochen.

Städtebauliche oder gestalterische Missstände im Plangebiet sind durch die getroffene Festsetzung $KN \leq 50$ cm nicht zu erwarten, da durch die getroffene Festsetzung das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert wird. Zudem stellen die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sicher, dass die das Plangebiet prägende Zweigeschossigkeit trotz Nachverdichtungsmaßnahmen weiterhin erhalten bleibt. Damit bleibt zugleich auch das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes gewahrt.

Die getroffene Festsetzung ist auch unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt, da die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 und 7 einzuhalten sind, wodurch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke gewährleistet bleibt.

5.4.3 Folgende textliche Festsetzung zur Bauweise und Baugrenzen wird geändert:

Festsetzung alt: I.4.1 Bauweise und Baugrenzen: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Festsetzung neu: I.4.1 Bauweise und Baugrenzen: Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Begründung: Intention des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 117 war es, u.a. die bereits vorhandenen und das Plangebiet stark prägenden Freiflächen, insbesondere die Vorgärten einschließlich der Vorgartenbepflanzungen zu erhalten und zu sichern. Zur Erreichung des Zieles wurden Regelungen zur Nebenanlagen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Entsprechend dieser Festsetzungen waren Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung ist nach heutigen Maßstäben sehr restriktiv. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass im Plangebiet ein nicht unerheblicher Bedarf an Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten und -möbeln, Fahrrädern, etc. besteht, der innerhalb der Baugrenzen kaum unterzubringen ist. Entsprechend sind im Quartier bereits heute einzelne Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen, vornehmlich in den Vorgärten oder im rückwärtigen Gartenbereich, vorzufinden. Da von den bereits bestehenden Nebenanlagen bisher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen, sollen nun Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Entgegen der alten Festsetzung sind nun Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z.B. Anlagen zur Gartengestaltung und –bewirtschaftung, Gartenhäuschen sowie Anlagen zur Freiflächengestaltung wie Pergolen, Lauben, Pavillions oder Gastanks nicht nur innerhalb der Baugrenzen, sondern auch außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Gartenbereich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und dem Wohngebäude als auch in den Vorgärten zwischen dem Wohngebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

Innerhalb der 5 m - Vorgartenzone können hingegen Standplätze für Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen (überdachte und nicht überdachte), Verdichter für Wärmepumpen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, sofern sie nicht das Erscheinungsbild einer baulichen Anlagen in Form von Gebäuden, Gartenhäuschen und -lauben, Abstell- sowie Geräteschuppen oder Gastanks einnehmen und die Vorgartengestaltung sowie die Prägung des Straßenbildes durch diese nicht erheblich beeinträchtigt wird. Um das Straßenbild im Quartier nicht zu stören, sollten Nebenanlagen innerhalb der 5 m –Vorgartenzone die festgesetzte Höhe für Einfriedungen von 1,10 m nicht überschreiten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird nicht nur dem Wunsch der Bauherren nach Nebenanlagen auf privaten Grundstücken Rechnung getragen, sondern zugleich das städtebaulich ruhige und durchgrünte Erscheinungs- bzw. Straßenbild, welches das Quartier entscheidend prägt, erhalten.

Eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung im Hinblick auf die Nebenanlagen ist, aufgrund der städtebaulichen Struktur der Plangebietes sowie der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung nicht zu erwarten. Nachbarliche Belange werden unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Regelungen weiterhin gewährleistet

5.4.4 Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung werden im textlichen und planzeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersatzlos aufgehoben:

- Festsetzung alt:
- II.2 bis II.2.4 Fassadengestaltung:
 - 2.1 Die einzelnen Baukörper sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
 - 2.2 Die Außenwände von Mauerwerksbauten sind oberhalb der Sockel hell zu streichen.
 - 2.3 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sind nicht zulässig.
 - 2.4 Die Balkonumwehrungen sind so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen für Kleinkinder auf Freiflächen möglich

sind; reine Betonbalkone sind unzulässig.

Begründung: Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebietes wurden bauordnungsrechtliche Regelungen hinsichtlich der Fassadengestaltung in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen. Die damals getroffenen Festsetzungen sind sehr restriktiv und nach heutigen Maßstäben nicht mehr angemessen. Darüber hinaus sind sie zum Teil nicht eindeutig und lassen sich rechtlich kaum begründen.

Heute ist das Quartier weitestgehend bebaut und weist eine Vielzahl an individuell gestalteten Gebäuden und Nebenanlagen auf, die sich in das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes einfügen. Aufgrund der vorhandenen Gestaltungsvielfalt ist ein Aufrechterhalten der gestalterischen Festsetzung bezüglich der Fassadengestaltung nicht länger erforderlich. Aus diesem Grund wird auf die bisherigen sowie weiteren Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung verzichtet. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheiten in der architektonischen Ausgestaltung ihrer Wohnhäuser und Nebenanlagen und trägt zugleich zu einer lebendigen Vielfalt im Quartier bei. Städtebaulich unerwünschte Entwicklungen sind aufgrund der bereits jetzt bestehenden großen Gestaltungsvielfalt im Plangebiet nicht zu erwarten. Ein besonders schützenswertes Ortsbild liegt nicht vor.

Festsetzung alt: II.3 Dachausbildung:
3.1 In dem Bereich nördlich der Karlsbader bis südlich der Posener Straße ist der First so auszubilden, dass er über die Längsseite des Baukörpers läuft.
3.2 Die Dachneigung und Dachform von Garagen, überdachten Stellplätzen und überdachten Tiefgaragenrampen ist dem Hauptgebäude anzupassen.
3.3 Gebäude von Seitenlängen von mehr als 40 m sind zur Erzielung einer maßstäblichen Längenentwicklung durch Zäsuren zu gliedern.
3.4 Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm und einer Gesamtbreite von höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig.
3.7 Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren sind an die Neigung der übrigen Dachfläche anzupassen.
3.8 Glänzende Dacheindeckungen, Dachreklamen und Aufzugshäuschen über Dach sind unzulässig.
3.9 Einzelantennenanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht, wenn bestimmte Empfangsbereiche durch den Anschluss von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Stadtantennenanlagen bzw. Breitbandkabelnetz) nicht empfangen werden können.

Festsetzung alt: Die graphische Darstellung der Firstrichtung im Bereich zwischen der Posener Straße und der Königsberger Straße wird ebenfalls ersatzlos aufgehoben.

Begründung:

Auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Dachausbildung werden bewusst auf ein Minimum reduziert, um die gewünschte Vielfalt von architektonischen Möglichkeiten bei der Objektplanung nicht über Gebühr einzuschränken. Außerdem sind einige dieser Festsetzungen, wie die Festsetzungen zur Erzielung einer maßstäblichen Längsentwicklung von Gebäuden durch Zäsuren, sehr restriktiv und nach heutigen Maßstäben nicht mehr angemessen und rechtlich kaum begründbar.

Andere der Festsetzungen wie z.B. die Festsetzung II.3.2, welche regelt, dass die Dachneigung und Dachform von Garagen und überdachten Stellplätzen die der Hauptgebäude anzupassen ist, sind weitestgehend überholt, denn viele der Garagen und überdachten Stellplätze weisen Flachdächer auf, während bei den Hauptgebäuden hauptsächlich Sattel-, Zelt oder Walmdächer anzutreffen sind. Ähnlich verhält es sich mit den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen zur Firstrichtung. Betrachtet man den Bestand, so variiert die Ausrichtung des Firstes im gesamten Plangebiet. Aus städtebaulicher Sicht ist innerhalb der Dachlandschaft im Plangebiet kein einheitliches Erscheinungsbild erkennbar, damit sind die getroffenen Festsetzungen zur Firstrichtung weitestgehend überholt und können aufgehoben werden. Zudem erschweren vor allem die planzeichnerischen Festsetzungen zur Firstrichtung die Realisierung von Solarthermie oder Photovoltaik und damit den Einsatz von erneuerbaren Energien. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ 1996 spielten erneuerbare Energien im Eigenheimbau nur eine untergeordnete Rolle. Dies hat sich in den letzten Jahren, auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben deutlich geändert. Durch die Aufhebung der getroffenen Regelungen zur Firstrichtung, können künftig alle Dächer bzw. Dachseiten im Plangebiet nach Süden ausgerichtet werden und so besser für Solarthermie oder Photovoltaik genutzt werden.

Einige der Festsetzungen wiederum stehen dem Ziel der Nachverdichtung und einer sinnvollen Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken entgegen wie z.B. die textliche Festsetzung II.3.4 zu Dachflächenfenstern. Durch eine Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm und einer Gesamtbreite von höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge wird keine ausreichende Belichtung des Dachgeschosses erlaubt. Aus diesen Gründen wird eine ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen für sinnvoll erachtet.

Eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung des Plangebietes ist aufgrund seiner Vorprägung bezüglich der bereits vorhandenen Vielfalt an Dachformen, Dachneigungen und Dachmaterialien sowie der unterschiedlichen Ausrichtungen des Dachfirstes langfristig nicht zu erwarten. Ein besonders schützenswertes Ortsbild liegt nicht vor.

5.4.5 Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachausbildung werden aufgehoben und neu formuliert:

Festsetzung alt: II.3 Dachausbildung
3.5 Lochartig eingeschnittene, sog. negative Dachgauben, sind unzulässig.
3.6 Dachgauben sind unzulässig.

Festsetzung neu: I.3 Dachausbildung
3.2 Dachgauben, Dachaufbauten sowie Quergiebel müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber der Außenseite der Giebelwände einhalten. Sie dürfen nicht höher sein als die Firsthöhe des Hauptdaches.

Begründung: Um dem Ziel der Nachverdichtung und den Interessen der Eigentümer, ihr Wohneigentum auszubauen und das Dachgeschoss zu erweitern und so zu einer Verbesserung der Wohnqualität im Bestand Rechnung zu tragen, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel unter Einhaltung eines Abstandes von 1,5 m gegenüber der Außenseite der Giebelwand zugelassen. Sie dürfen jedoch nicht höher sein als die Firsthöhe des Hauptdaches. Mit dieser Festsetzung wird zugleich dem bereits im Plangebiet vorhandenen Bestand an Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebeln entsprochen, die z.T. vor der Bebauungsplanaufstellung gemäß § 34 BauGB oder ohne Genehmigung errichtet wurden.

Städtebauliche oder gestalterische Missstände in Plangebiet sind durch die Errichtung von Dachgauben und Dachaufbauten vor dem Hintergrund der hier getroffenen Festsetzung nicht zu erwarten. Die Einhaltung des erforderlichen Abstandes von 1,5 m zu den Außenseiten der Giebelwände sowie die Höhenbegrenzen der Dachgauben und Dachaufbauten gewährleisten ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Plangebiet. Zudem stellt die bereits festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die damit einhergehende Regelung, dass das Dachgeschoss kein weiteres Vollgeschoss darstellen darf, sicher, dass die das Plangebiet stark prägende Zweigeschossigkeit trotz Nachverdichtungsmaßnahmen weiterhin erhalten bleibt.

Um die architektonische Gestaltungsvielfalt der Eigentümer bzw. Bauherren nicht unnötig einzuschränken und einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen, wird auf weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich der Ausbildung von Dachgauben und Dachaufbauten verzichtet. Die hier getroffene Festsetzung erlaubt die Sicherung eines gestalterischen und städtebaulichen Erscheinungsbildes in seinen wesentlichen Eckpunkten, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu stark eingeschränkt wird.

Die getroffene Festsetzung ist unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt, da die öffentlichen Bauvorschriften keinen Nachbarschutz entwickeln. Zudem sind die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5.4.6 Folgende zeichnerische Festsetzung wird ergänzt und zusätzlich in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Dachausbildung aufgenommen:

Festsetzung alt: Satteldächer (SD), Dachneigung 24 - 26°; Satteldächer (SD), Pultdächer, Dachneigung 15 - 30°

Festsetzung neu: II.3.3 Dachausbildung
3.3 Alle Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Zeltdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 30° auszubilden. Auf der südlichsten Teilfläche des Geltungsbereiches sind entlang des Wasserweges und der Ebersberger Straße auch Pultdächer zulässig. Die Abgrenzung ist der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Begründung: Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 117 setzt für den überwiegenden Teil seiner Geltungsbereiches als Hauptdachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 24-26° fest. Lediglich für die südlichste Teilfläche des Geltungsbereiches entlang des Wasserweges und der Ebersberger Straße werden neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 30° festgesetzt.

In der Vergangenheit haben sich im Plangebiet bereits neben Satteldächern auch Zelt- und Walmdächer etabliert. Auch hinsichtlich der Dachneigung sind im Bestand erhebliche Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes anzutreffen. So weisen bereits einige Gebäude im Bereich, in dem eigentlich eine Dachneigung von 24° bis 26° festgesetzt ist, flachere und andere Gebäude steilere Dachneigungen, z.T. bis zu 30° auf. Um dem bereits vorhandenen Bestand an Hauptdachformen und Dachneigungen im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden im Rahmen der 1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich neben Satteldächern auch Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zugelassen. Auf der südlichsten Teilfläche des Geltungsbereiches zwischen der Ebersberger Straße und dem Wasserweg sind weiterhin auch Pultdächer zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den Eigentümern und Bauherren eine architektonische Gestaltungsfreiheit gewährleistet, die ein harmonisches Einfügen der Dachlandschaft in das vorhandene Siedlungsbild erlaubt. Die festgesetzte Spanne bis 30° berücksichtigt zudem, dass Dachgeschosse gut als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden können.

Außerdem bringen die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen hinsichtlich einer aktiven Solarenergienutzung gewisse Vorteile. Um den Wirkungsgrad bestimmter Anlagen zu verbessern, können je nach Lage des Gebäudes, flachere bzw. steilere Dachneigungen sinnvoll sein.

5.4.7 Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Einfriedungen wird angepasst:

Festsetzung alt: II.5.1 Einfriedungen: Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendraht mit Heckenvorplantungen max. Höhe 1,10 m und Hecken zulässig.

Festsetzung neu: II.5.1 Einfriedungen: Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und in einem Abstand von 5 m zu diesen, sind Einfriedungen als bauliche Anlagen nur in einer Höhe bis maximal 1,10 m zulässig.

Begründung: Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch großzügige Vorgärten mit Vorgartenbepflanzungen sowie eine breite gestalterische Vielfalt an Einfriedungsformen aus, die das Quartier entscheidend prägen und eine sehr hohe räumliche Wohnqualität liefern. Um diese in ihrer Gesamtheit erlebbare straßenbegleitende Vorgartenzone weiterhin in ihrem offenen Charakter zu erhalten, wurde die maximale Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und in einem Abstand von 5 m zu diesen weiterhin auf 1,10 m Höhe begrenzt. In den rückwärtigen Bereichen wurden den privaten Belangen eines Schutzes der Privatsphäre den Vorrang vor dem öffentlichen Interesse an einer möglichst offenen Gartenzone eingeräumt. Hier sind nun auch höhere Einfriedungen zulässig, wobei die Regelungen des Art. 57 der Bayerischen Bauordnung eine Genehmigungsfreiheit für Einfriedungen bis 2 m Höhe beinhalten. Höhere Einfriedungen sind genehmigungspflichtig und lösen Abstandsflächen aus, so dass sie i.d.R. nicht als Grenzbebauung entstehen können.

Die bislang getroffenen Festsetzungen bezüglich der Materialwahl entfallen. Damit wird den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 117 zu Einfriedungen gelten unverändert weiter.

5.4.8 Folgende textliche Festsetzung zum Umweltschutz wird angepasst:

Festsetzung alt: III.2 Umweltschutz: Die Energieträger Kohle und Holz dürfen nicht zur Dauerheizung verwendet werden.

Festsetzung neu: III.2 Umweltschutz: Der Energieträger Kohle darf nicht zur Dauerheizung verwendet werden.

Begründung: Entgegen der getroffenen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 117 wird Holz als Energieträger zum Dauerheizen zugelassen, da Holz u.a. in Form von Pellets als erneuerbarer, nachwachsender Rohstoff einen umweltfreundlichen Brennstoff (CO₂ - neutral) darstellt, der erheblich zum Erhalt und Verbesserung der Umwelt beitragen kann.

6. Eingriffsregelung und Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 wird das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht; es wird kein neues bzw. zusätzliches Baurecht geschaffen. Die potentiell überbaubare Grundstücksfläche bzw. die zulässige versiegelbare Fläche wird nicht erweitert. Damit werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor.

Durch die oben aufgeführten Planänderungen lassen sich auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erkennen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ trägt den Interessen der Eigentümer, ihr Wohneigentum im Dachgeschoss auszubauen, Rechnung, so dass eine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet erzielt werden kann. Gleichzeitig dient die 1. Bebauungsplanänderung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Bebauungsplanänderung gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Inanspruchnahme weiterer wertvoller Flächen im Außenbereich kann vermeiden werden.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen insgesamt der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bieten den Bauherren eine den heutigen Maßstäben angemessene Gestaltungsfreiheit. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine unzumutbaren gestalterischen Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie Belästigungen für die ortsansässige Bevölkerung verbunden. Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist ebenfalls durch die vorgenommenen Änderungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 nicht berührt. Insgesamt werden durch die Änderung keine neuen Konfliktsituationen gegenüber der bestehenden Planungssituation ausgelöst.

8. Gender Mainstreaming

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet stellt für Frauen und Männer einen gleichermaßen attraktiven Lebens- und Arbeitsraum dar. Auch für die Kinder stellt das Plangebiet mit seinen großzügig zugeschnittenen und zum großen Teil unversiegelten Grundstücken einen attraktiven Wohn- und Spielraum dar. Die Lage des Plangebietes sowie sein guter Anschluss an die örtliche und überörtliche Erschließung erlaubt es, die Erfordernisse des Alltags gut zu organisieren.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ für die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, des Mannes und der Frau keine grundsätzlich neuen oder negativen Auswirkungen ergeben.

9. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Im Rahmen der 1. Änderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9.2 Folgekosten

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ entstehen der Stadt Rosenheim keine zusätzlichen Kosten.

10. Weitergeltung der bisherigen Begründung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ regelt lediglich die textlichen Festsetzungen zu Dachgauben und Dachaufbauten sowie Quergiebel und aktualisiert die z.T. nicht mehr zeitgemäßen und planungs- und bauordnungsrechtlich nicht mehr begründbaren Festsetzungen bezüglich Baukörperabmessung, Nebenanlagen, Fassaden- und Dachgestaltung und -ausbildung sowie Einfriedungen und Umweltschutz. Alle weiteren Planungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ bleiben unverändert gültig. Daher wurden in der vorliegenden Begründung nur diese Themen neu begründet. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Wasserweg / Mitterweg“ verwiesen, die für alle anderen Themenbereiche unverändert gültig bleibt.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 27.03.2015



Robin Nolasco