

GEMEINDE
Wonneberg
Landkreis Traunstein



**4. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes**

„Egerdach“

im Bereich der Flurstücke 1067/5, 1067/6, 1067/7 und 1067/8 der
Gemarkung Wonneberg

Begründung

Stand: 09.05.2024

Planung:

Arztbergstraße 5
83313 Siegsdorf-
Eisenärzt
planlos3d@web.de

planlos 3d
Andreas Grimm
staatl. gepr. Bautechniker,
Maurer- und Betonbauermeister



Inhalt

| | |
|---|---|
| 1. Allgemeines, Lage und Größe | 3 |
| 2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen | 3 |
| 2.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse: | 3 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung: | 3 |
| 2.3 Feststellungen zu dem gültigen Bebauungsplan | 3 |
| 3. Ziel der Bebauungsplanänderung..... | 4 |
| 3.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse, zulässige Wohneinheiten | 4 |
| 3.2. Gebäudegestaltung:..... | 5 |
| 3.3. Gebietsartfestsetzung: | 5 |
| 4. Erschließung | 5 |
| 5. Auswirkungen der Änderungsplanung - Umweltprüfung | 5 |

ENTWURF

1. Allgemeines, Lage und Größe

Die vier Grundstücke FI-Nr. 1067/5, 1067/6, 1067/7 und 1067/8 der Gemarkung Wonneberg liegen im Nordwesten von Egerdach und sind derzeit mit einem Einfamilienhaus Hausnummer 34 und angebauter Garage bebaut.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 930,47 m² und 1320,45 m². Die Gesamtfläche der vier Grundstücke umfasst 4395,01 m². Planungsrechtlich liegen die Grundstücke im rechtsgültigen Bebauungsplan „Egerdach“ in der Fassung vom 22.02.2005

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Planbereich A (WA(A)) ausgewiesen.

Die Grundstücke enden im Westen und Nordwesten an einer Siedlungsstraße, welche sich am Ortsrand befindet. Das Gelände fällt in ost-westlicher Richtung ca. 3 m ab.

2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen

2.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse:

Die Grundstücke FI-Nr. 1067/5 und 1067/6 (Parzellen 5 & 6) sind aktuell mit einem Baufenster von ca. 15,00 m x 15,00 m, das Grundstück FI-Nr. 1067/7 (Parzelle 7) mit einem Baufenster von ca. 17,00 m x 15,00 m beplant. Zulässig ist hier je eine Bebauung mit Einzelhäusern von maximal zwei Vollgeschossen mit einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 6,30 m und maximal zwei Wohneinheiten.

Das Grundstück FI-Nr. 1067/8 (Parzelle 8) ist aktuell mit einem Baufenster von ca. 14,00 x 13,00 m beplant. Zulässig ist hier eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus von maximal zwei Vollgeschossen mit einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 5,20 m, wobei sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus auf maximal zwei beschränkt.

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Parzelle ist die Anzahl von Nebengebäuden auf maximal eines begrenzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal überbaubare Fläche (Grundfläche) je Wohngebäude (Hauptbaukörper) ist auf 140 m² je Parzelle begrenzt. Auf Parzelle 8 ist bei einer Doppelhausbebauung die maximal überbaubare Fläche zusätzlich auf 80 m² je Haushälfte begrenzt.

Für Garagengebäude ist die überbaubare Fläche je Parzelle mit maximal 50 m² angegeben. Das je Parzelle zusätzlich zulässige Nebengebäude darf eine Nutzfläche von 25 m² nicht überschreiten.

Die Höhenlage NN ist nicht fixiert, sondern die maximale Höhe der Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte für die Parzellen 1-7 auf 0,50 m und für die Parzelle 8 auf 0,40 m über dem natürlichen Gelände in der Gebäudemitte beschränkt.

2.3 Feststellungen zu dem gültigen Bebauungsplan



Auszug aus d. gültigen Bebauungsplan

Die Grundstücke mit ihren Grenzen der betroffenen Parzellen sowie die gemeindliche Siedlungsstraße entsprechen bis auf kleinere Abweichungen der Grundstücksgrenzen den Darstellungen des Bebauungsplanes mit seinen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Seit dem Inkrafttreten des Bauungs- und Grünordnungsplanes im Jahre 2005 wurde bisher als einziges das Flurstück Nr. 1067/7 (Parzelle 7) mit einem Einzelhaus bebaut.



Luftbild mit aktuellem Bestand und Flurkarte

3. Ziel der Bebauungsplanänderung

Für das Grundstück FI-Nr. 1067/5 (Parzelle 5) ist eine Wohnbebauung mit 3 Wohneinheiten als Doppelhaus geplant. Zusätzlich soll je ein Garagengebäude sowie Stellplätze errichtet werden.

Mit dieser Änderung soll den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) § 1a Abs. 2 („**Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen**“)

auf dem bislang unbebautem Grundstück Rechnung getragen werden. Da das Ziel einer Nachverdichtung gemäß BauGB § 1a Abs. 2 am einfachsten auf beplanten und unbebauten Flächen zu realisieren ist, sollen im Zuge der dafür notwendigen Änderung die noch unbebauten Grundstücke FI-Nr. 1067/6 und 1067/8 (Parzellen 6 & 8) sowie das Grundstück FI-Nr. 1067/7 (Parzelle 7) um einen zusammenhängenden Änderungsbereich zu erhalten mit einbezogen werden.

3.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse, zulässige Wohneinheiten

Hauptgebäude:

Die vorgegebenen Baugrenzen der Hauptgebäude sind 18,00 m x 14,00 m bis 22,00 x 16,00 m groß. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 3 Einheiten begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der überbaubaren Grundfläche für die Hauptbaukörper bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus ist an die bereits bestehende Vorgabe der Parzelle 8 von gesamt 160 m² angepasst. Für eine Bebauung mit einem Einzelhaus bleibt die Festsetzung mit 140 m² unverändert.

Zulässig ist auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1067/5 bis 1067/7 (Parzelle 5 bis 7) eine unveränderte max. seitliche Wandhöhe von 6,30 m. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1067/8 (Parzelle 8) wird diese dementsprechend angepasst. Diese wird gemäß den geltenden Festsetzungen unverändert gemessen ab OK Kellerdecke bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der äußeren Außenwandfläche.

Die Festlegung der Höhenlage bleibt unverändert mit maximale Höhe der Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte für die Parzellen 1-7 auf 0,50 m und für die Parzelle 8 auf 0,40 m über dem natürlichen Gelände in der Gebäudemitte.

Garagen/Stellplätze/Nebengebäude:

Die Festsetzung das je Wohneinheit mindestens eine Garage und ein Stellplatz errichtet werden müssen sowie die Festlegungen für weitere Nebengebäude bleiben unverändert.

3.2. Gebäudegestaltung:

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung bleiben unverändert.

3.3. Gebietsartfestsetzung:

Die Gebietsartfestsetzung als allgemeines Wohngebiet im Planbereich A (WA(A)) gem. §4 BauNVO bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert.

4. Erschließung

Die Erschließung der betroffenen Grundstücke an die öffentlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Kanalisation, Strom, Telekommunikation) und Straßen wurde im Zuge der Neuerschließung des Gebietes realisiert.

5. Auswirkungen der Änderungsplanung - Umweltprüfung

- 5.1 Diese Änderungsplanung mit geringfügiger Bauflächenerweiterung ist sowohl in ortsplannerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar.
- 5.2 Es sind keine Beeinträchtigungen öffentlicher Belange zu erwarten, so dass das Änderungsverfahren „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann.
- 5.3 Durch diese Änderungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB kann deshalb gemäß BauGB §13 Abs. 3 abgesehen werden.
- 5.4 Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt im Ortsteil wohnenden Menschen auswirken wird.

Grimm Andreas, Eisenarzt, den 09.05.2024;

Gemeinde Wonneberg, den _____

1. Bürgermeister Martin Fenninger _____