



Gemeinde Großkarolinenfeld

**Änderung des  
Bebauungsplanes  
„Tattenhausen- Ort“**

Bereich Amselweg

**Begründung**

vom 07.05.2024  
zum Entwurf vom 31.05.2022  
i.d.F.v. 07.05.2024

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereiinsel 3A  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Festsetzungen
04. Grünordnung
05. Örtliche Bauvorschriften
06. Hinweise
07. Änderungsbilanz
08. Folgen

Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis  
Quellennachweise

## 01. Vorbemerkung

Der zu ändernde Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tattenhausen Ort“ aus dem Jahr 1976. Der Urbebauungsplan wurde im Änderungsbereich bereits 2007 geändert (15. Änderung), um die Bebauung an das natürliche Geländeniveau auf den Fl.Nrn 113, 113/12, 113/13 und 113/14 anzupassen und einen größeren Niveauunterschied zur bestehenden nördlichen Bebauung zu vermeiden.

Während die Neubebauung auf der Fl.Nr. 113/12 die Festsetzung der Höhenlage gem. Bebauungsplan einhält, wurde diese bei dem Neubau auf der Fl.Nr. 113/19 um ca. 50 cm überschritten. Dies führte beim Bau des Gebäudes zu einer Baueinstellung und letztlich zu einer Duldung der Bebauung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Für die zulässige nördliche Bebauung im Anschluss an diese Grundstücke hat dies eine Tieflage zur Konsequenz, wobei Teile der Baugrundstücke im Süden durch Aufschüttungen und künstliche Böschungen für die vor ihnen liegenden Bebauung belegt werden. Dgl. verläuft die geplante Zufahrt zur 2. Bebauungsreihe quer zu einer vorhandenen Anböschung.

Bei den letztjährigen Starkregenereignissen kam es auf der Fl.Nr. 113/12 wiederholt zu Überschwemmungen, nachdem Oberflächenwasser auf der abschüssigen Hauptstraße von den Entwässerungseinrichtungen nicht mehr aufgenommen werden konnte und unkontrolliert über das anliegende Grundstück Richtung Amselweg abfloss. Zwischenzeitlich wurden gemeindliche Tiefbaumaßnahmen ergriffen, um dies künftig weitgehend auszuschließen.

Nachdem auch bei den mittleren Parzellen zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattfand und Vorhaben nicht mehr in der festgesetzten Form realisiert werden sollen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur behutsamen Nachverdichtung,
- aus dem speziellen gemeindlichen Ziel der Vermeidung bzw. Begrenzung von Gefahrenpotenzialen,
- aus dem speziellen gemeindlichen Ziel der Behebung von Realisierungsdefiziten zum best. Bebauungsplan,
- aus dem allgemeinen gemeindlichem Ziel der Aktualisierung alter Bebauungspläne.

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wurde durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## 02. Ziele

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die Bestandsbebauung und an konkrete Bauabsichten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Großkarolinenfeld und der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Anpassung des Maßes der Höhenlage unter Berücksichtigung des natürlichen und des veränderten Geländes unter Berücksichtigung der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Entwicklung eines Regenwasser- Rückhaltekonzepts mit gedrosseltem Ablauf in die bestehenden Regenwasserkanäle,
- Integration einer schlanken Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

Die überalterte Urplanung in der Fassung der 14. Änderung soll insgesamt durch die erneute Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität im Bestand sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan).

Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

### 03. Festsetzungen/ Bauvorschriften

#### 01. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan und Gebietscharakter

#### 02. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach §19(2) BauNVO

Das Maß der zulässigen Grundfläche für Einzelhäuser entspricht weitgehend der bisherigen Festsetzung (GR 110 m<sup>2</sup>), das Maß für Doppelhäuser ortsüblichen Größen (hier 16/10= 160 m<sup>2</sup>).

Auf der neu gebildeten Fl.Nr. 113/21 und Fl.Nr. 113/20 wurde die Grundfläche entsprechend der kleineren Grundstücksfläche reduziert.

Auf dem Stammgrundstück Fl.Nr. 113 (bisher ohne Grundflächenfestsetzung) wurden die zul. Grundflächen entsprechend Parzelle 1, 3, 5 mit je 110 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der nördliche Bauraum wurde durch eine Abgrenzungslinie in 2 Bauzonen geteilt und das Altanwesen miteinbezogen, so dass auch dort bauliche Veränderungen genehmigungsfähig bleiben.

Da die zulässige Grundfläche (GR) nach dem Hauptbaukörper berechnet und mit diesem Maß festgesetzt wurde, mussten Zusatzkontingente (GR+) für weitere Flächen der Hauptnutzung (Terrassen/ Balkone/ Außentreppe) zusätzlich festgesetzt werden. Die Zusatzkontingente wurden anhand dem auf der Grundfläche möglichen Wohnungspotenzial ermittelt. Den Wohnungen wurden dann die für Terrassen/ Balkone/ Außentreppe übliche Grundfläche für diese Bauteile zugeordnet (Terrassen 20m<sup>2</sup>, Balkone/ Standgauben 10 m<sup>2</sup>, Außentreppe 7 m<sup>2</sup>) und diese dann in einem Summenmaß als Zusatzkontingent parzellenweise festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Größe der Einzelbauteile begrenzt.

Die Zusatzkontingente sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplanänderungen notwendig werden.

Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppe in definierter Größe wurde festgesetzt, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser mit jeweils einer abgeschlossenen Wohnung im EG und OG zu ermöglichen.

- GR nach §19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert von 0,6 entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

- Wandhöhe:

Die Vollgeschoss- Regelung wurde in eine Wandhöhenfestsetzung geändert. Das Maß der Wandhöhe entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss bei den Einzelhäusern durch das Dach begrenzt wird bzw. durch eine Decke mit darüber liegendem, niedrigem Speicher.

- Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und mit der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß über Normalnull (NN) festgesetzt.

Das natürliche Gelände mit seinem leichten Gefälle nach Norden wurde durch die südliche Neubebauung durch Aufschüttungen mit randlichen Anböschungen erhöht, so dass die bisher nicht bebauten Grundstücke nördlich der Anböschung deutlich tiefer liegen.

Bei der Festsetzung der Höhenlage der hinteren Bebauung schied eine gewünschte Anpassung an die Höhenlage der vorderen Bebauung aus, da dies zu unzulässigen Beeinträchtigungen der nördlich anschließenden Bestandsbebauung geführt hätte. Zudem hätte die Wandhöhe der grenznahen Garagen das vom Abstandsflächenrecht geforderte maximale Maß von 3 m deutlich überschritten. Auch wurde die Planungsüberlegung einer gestaffelten Grundstückshöhe N/ S wieder fallengelassen, da diese mit einer Doppelhausbebauung durch den Zugang der 2. Haushälfte auf Höhe der EG- Ebene nicht sinnvoll realisierbar gewesen wäre bzw. eine Split- Level Bauweise erfordert hätte.

Die jetzt festgesetzten Höhenlagen orientieren sich an der Geländehöhe der nördlichen Grundstücksgrenze und entsprechen weitgehend der Änderung von 2007, jedoch unter Berücksichtigung von Empfehlungen der Wasserwirtschaft.

Die Höhenlage bei der südlichen Bebauung bezieht sich auf den Amselweg bzw. übernimmt die Höhenlage des Bestandes. Letzteres hat zur Folge, dass die Anböschungen auf Fremdgrundstücken bei der Zufahrt bzw. den geplanten Stellplätzen durch Stützmauern ersetzt werden müssen.

Das Maß der Höhenlage wurde als Maximalmaß festgesetzt, da Belange der Barrierefreiheit, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange ggf. eine niedrigere Höhenlage erforderlich machen. Für die überflutungsgefährdeten Geschoße (KG, ggf. Sockelzone EG) wurde auf wasserabweisende Bauweisen hingewiesen.

- Wohnungen

Die festgesetzte Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude im Plangebiet wurde von 1 Wohnung gem. Urbanisierungsplan auf 2 Wohnungen/ Wohngebäude erhöht, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Auf der Fl.Nr. 113/3 wurden gem. Antrag und Grundstücksgröße 3 Wohnungen festgesetzt.

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte entsprechend dem benachbarten Siedlungscharakter in Tattenhausen mit seitlichen Grenzabständen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

- Baugrenzen

**Festgesetzt wurden grundstücksbezogene/ grundflächenbezogene Bauräume.** Der dadurch definierte Bauraum bei gleichzeitiger Festsetzung einer offenen Bauweise schränkt Nachbarrechte nicht ein.

Die Baugrenzen wurden jeweils nordseitig mit der Mindestabstandsflächentiefe von 3 m gem. BayBO angeordnet. Der dadurch definierte Bauraum bei gleichzeitiger Festsetzung einer offenen Bauweise schränkt Nachbarrechte nicht ein.

Im Bereich des Stammgrundstücks Fl.Nr. 113 wurden 3 Bauräume festgesetzt, jedoch die Bebauung durch die jeweils zul. Grundfläche dem Maß der sonstigen Bebauung angepasst. In den nördlichen Bauraum wurde das Altanwesen einbezogen, so dass auch dort bauliche Veränderungen genehmigungsfähig bleiben. Nach Angabe des Grundstücksbesitzers sind auf dem Grundstück derzeit keine Baumaßnahmen geplant.

**Aufgrund der Grundflächen- Zusatzpotenziale für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung), Balkone, Standgauben und Außentreppen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich. Gem. § 23 Abs.3 Satz 2 BauNV kann die Gemeinde weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Baugrenze festsetzen. Solche Festsetzungen ermöglichen die Gewährung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde.**

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Da der Garagenhof auf Fl.Nr. 113/21 maßgeblich für die Höhenlage der nördlichen Gebäude ist, wurde der Garagenzeile eine Höhe über NN zugewiesen. Gleiches gilt für das Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/13 in Bezug auf das südliche Gebäude bzw. Grundstück.

- Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Gem. Großkarolinenfeld wurde hingewiesen. Der Hinweis ersetzt entsprechende Bauvorschriften im Bebauungsplan, die dann bei Änderung der Stellplatzsatzung jedes Mal eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hätten.

- Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sollen bis zu einem Summenmaß von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig sein. Dies soll beispielsweise Gartenhäuschen ermöglichen.

05. Verkehrsflächen

Der Wohnweg Fl.Nr. 113/18 liegt im Böschungsbereich der Garagenzufahrt auf der Fl.Nr. 113/19. Dies hat zur Folge, dass die Anböschung (auf Fremdgrundstück) bei der Zufahrt durch Stützmauern ersetzt werden muss.

06. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe.

Um das Gefahrenpotenzial durch Überschwemmungen von vornherein zu reduzieren, wurde für das Plangebiet ein Konzept zur Niederschlagswasserableitung erstellt (Anlage A1 Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Tattenhausen Ort – Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 10.01.2024 mit Anlage A1a Überflutungsnachweise zum Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Tatenhausen Ort – Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 10.01.2024)

Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Gärten sind in unterirdische Rückhalteräume zu leiten, zwischenzuspeichern und dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Die Bemessung der Rückhalteräume sowie der jeweilige Drosselabfluss wurden durch das Ingenieurbüro Roplan anhand von Überflutungsnachweisen für alle Grundstücke errechnet. Rückhaltevolumen und Drosselabfluss wurden als Festsetzung im Bebauungsplan übernommen.

Zur Sicherung der nördlichen Grundstücke vor Oberflächenwasser aus dem südlichen Neubaugebiet wurde an der Grenze zusätzlich eine niedrige Sockelmauer als Barriere festgesetzt. Diese widerspricht zwar einer Forderung des Naturschutzes nach Durchlässigkeit für Kleintiere, allerdings erhöht diese Maßnahme den Nachbarschutz.

Da ein Bebauungsplan keine Baugebote festsetzen kann, wurde die Festsetzung einer wassersperrenden Sockelmauer an eine aufschiebende Bedingung (§9(2)BauGB) gekoppelt.

#### 04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten und auf wasserdurchlässige Einfahrtsbefestigungen. Die Pflanzregel von 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entspricht den Vorschriften der bisherigen Änderungsplanungen des Bebauungsplanes „Tattenhausen-Ort“. Insbesondere im Vorgartenbereich soll die Straße durch begleitende Gehölze seitlich begrünt werden.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise, deren Beachtung nach anderen Gesetzen, Verordnungen, Regelwerken auch ohne gesonderte Hinweise verpflichtend ist (Artenschutz- Naturschutzgesetze, Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ - Technisches Regelwerk, Nachweis Grünordnung- in Kompetenz der Bauaufsichtsbehörde, Pflanzabstände- AGBGB, Lichtraumprofile- RAS).

#### 05. Örtliche Bauvorschriften

Die im Urbebauungsplan enthaltenen Vorschriften wurden auf Relevanz geprüft und in redaktionell geänderter Form übernommen oder ergänzt bzw. weggelassen. Sie wurden alle in diesem Abschnitt gebündelt dargestellt (Dächer, Dachaufbauten, Standgauben, Anlagen zur Energiegewinnung, Einfriedungen).

#### 06. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung. Hinweise wurden z.T. auch im Festsetzungsteil platziert, wenn sie in engem Zusammenhang mit einzelnen Festsetzungen stehen.

Durch die geringere Höhenlage der nördlichen Bauzeile kann das Regenwasser nicht bzw. nur mit Zusatzkonstruktionen (Betonummantelung der Regenwasserleitung) in den Regenwasserkanal im Amselweg geleitet werden.

Die bestehenden Straßenkanäle wurden hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

#### 07. Änderungsbilanz

alt GR (§19(2) BauNVO 1990) 805m<sup>2</sup>  
ohne Terrassen

alt Stockwerkszahl II  
alt 1 Wo/Wohngebäude

neu GR (§19(2) BauNVO 2021) 1.280 m<sup>2</sup>  
ohne Terrassen

neu GRZ (§19(4) BauNVO 2021) 0,6

neu WH 6,2 m

neu 2 Wo/Wohngebäude bzw. 3 Wo/Wohngebäude  
(Fl.Nr. 113/12)

#### 08. Folgen

Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht und entsprechend privaten, städtebaulichen und raumordnerischen Zielen aktualisiert.

Mit der Neufestsetzung der Höhenlagen und Rückhalteanlagen wird das Schadenspotenzial durch Überflutungen begrenzt.

Mit der Änderungsplanung werden Realisierungsdefizite zum best. Bebauungsplan behoben, Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan „Tattenhausen-Ort“ von 1987 mit all seinen bisherigen Änderungen im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Mit der Änderung entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Mit der Änderung entstehen private Kosten für Rückbaumaßnahmen der Böschungen auf Fremdgrund.

Kolbermoor, 07.05.2024,

Dipl. Ing. Franz Fuchs

## Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Tattenhausen Ort“ /Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1976  
Bebauungsplan „Tattenhausen Ort“ - 13. Änderung/Johann Kosek/ 2004  
Bebauungsplan „Tattenhausen Ort“ - 14. Änderung/Johann Kosek/ 2007  
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert 25.04.2022  
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 12.10..2021  
Stellungnahme zur Höhenfestsetzung der 14.Änderung/ Ing. Büro Roplan, H. Schollerer/ 29.07.2005  
Bebauungsabsichten div. Grundeigentümer/ 2022  
Div. Schreiben RA Dietram Degmair/ 2022  
Div. Schreiben LRA Rosenheim zur Bebauung Fl.Nr.113/19/ 2015 ff  
Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Tattenhausen Ort- Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 10.01.2024  
Überflutungsnachweise zum Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Tattenhausen Ort – Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 10.01.2024

## Anlagenverzeichnis

Anlage A1 Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Tattenhausen Ort – Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 10.01.2024  
Anlage A1a Überflutungsnachweise zum Gutachten zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Tattenhausen Ort – Bereich Amselweg/ Ingenieurbüro Roplan/ 10.01.2024

## Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der Gemeinde Großkarolinenfeld zur Einsichtnahme auf.