

# Gemeinde Seefeld



## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Drozzastraße“

in der Fassung vom 23.03.2010 für das Grundstück FlNr. 324/13 sowie einen Teilbereich des Grundstückes FlNr. 324/14

Gemarkung Drößling

### B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

Vom 22.01.2019

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Drozzastraße“ sieht für das Grundstück FlNr. 324/13 im Vergleich zu den kleineren, angrenzenden Grundstücken lediglich ein Wohngebäude mit Garage und ein größeres Nebengebäude vor. Damit kann das Grundstück im Verhältnis zur Größe nur relativ gering bebaut werden. Der Eigentümer möchte nun das Grundstück in ähnlicher Weise wie die Nachgrundstücke bebauen.

Der bestehende Bebauungsplan weist einen größeren, unbebauten Bereich zwischen dem Gebäude Hasenau 8 und dem Gebäude auf Flurnummer 324/13 auf. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ergänzung der baulichen Struktur im Rahmen der Innentwicklung zu befürworten. Das Grundstück ist über einen Stichweg von der Drozzastraße aus erschlossen. Nach fachlicher Prüfung erscheint es vertretbar, an dieser Stelle ein weiteres Gebäude zu ergänzen. Die Maßnahme entspricht den Zielen der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum.

Abb.1 Übersicht (Flurkarte mit Umgriff des bestehenden Bebauungsplanes sowie dem Umgriff der 1. Änderung)

Abb.2 Bebauungsplan „Drozzastraße“ (Fassung vom 23.03.2010)

Abb.3 1. Änderung des Bebauungsplanes „Drozzastraße“



## 2. Beschreibung des Plangebietes

### Geltungsbereich

Der Umgriff umfasst Flnr. 324/13 sowie einen Teilbereich von Flnr. 324/14 und wird über einen öffentlich gewidmeten Stichweg von der Drozzastraße aus erschlossen. Es liegt am Ortsrand, zwischen bestehender Bebauung (Flnr. 324/12 und 325).

## 3. Städtebauliches Konzept und Ziel

Die festgesetzten Gebäude gemäß Bebauungsplan „Drozzastraße“ stellen eine bauliche Ergänzung am Ortsrand dar. Zusammen mit den zwei Gebäuden Hasenau Nr. 3 und 8 bildet sich hier eine „zweite Reihe“ hinter der Bebauung an der Erschließung Hasenau.

Diese zweite Reihe weist momentan eine Lücke auf, für die nach bestehendem Bebauungsplan „Drozzastraße“ die Aufstellung eines größeren Nebengebäudes möglich wäre. Ein weiterer Hauptbaukörper gemäß den im Bebauungsplan bereits festgesetzten Hauptgebäuden anstatt des größeren Nebengebäudes kann diese Baulücke schließen und die bauliche Struktur am Ortsrand ergänzen. Eine Drehung des westlich angeordneten Baukörpers trägt zur Gestaltung eines aufgelockerten, dörflich geprägten Ortsrandes bei. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine weitere Fläche für Garagen angeordnet.

## 4. Begründung der geänderten Festsetzungen

### 4.1 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Planzeichnung)

Das Maß der Nutzung wird nunmehr nicht mehr auf den Bauraum, sondern auf einzelne Teilflächen bezogen. Diese werden durch die Knödellinie bestimmt. Dies dient der dauerhaften Klarstellung der Bezugsfläche (z.B. im Fall von späteren Grundstücksteilungen o.ä.).

### 4.2 Maß der Nutzung (Planzeichnung)

Das Maß der Nutzung wird wie bei den benachbarten Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes „Drozzastraße“ mit 140 m<sup>2</sup> angegeben, hiermit ergibt sich ein harmonisches Bild mit gleich großen Kubaturen sowie ein vergleichbares Verhältnis von Bebauung zu Freiflächen.

### 4.3 Baugrenze (Planzeichnung)

#### Einführung eines zusätzlichen Bauraumes

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird ein zusätzlicher Bauraum eingeführt.

#### Verschiebung des bestehenden Bauraumes um ca. 1,3 m nach Osten

Der nördlichere der zwei Bauräume wird um ca. 1,3 m nach Nordosten verschoben, um einen harmonischen Abstand zwischen den zwei Gebäuden herzustellen.

#### **4.4 Grünordnung (Planzeichnung)**

##### **Festgesetzte Bäume**

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Struktur wird auch die Freiraumplanung angepasst. Die Lage der festgesetzten Bäume wird gemäß der bestehenden Regelung auf den Nachbargrundstücken (ein Baum hinter den Garagen, ein Baum im vorderen Grundstücksteil an der Erschließung) geändert.

##### **Straßenbegleitgrün**

Das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegleitgrün am Stichweg wird geringfügig reduziert um den Anschluss an die private Erschließung zum neuen Bau- raum/Baukörper zu ermöglichen.

#### **4.5 Überschreitung der GRZ**

##### **Änderung zu der Festsetzung 2.1**

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Drozzastraße sind die Vorgaben für Terrassen strenger geworden. Diese müssen nun auf die GR für die Hauptanlagen angerechnet werden und deshalb im Bauraum liegen. Um im Änderungsbereich in Bezug auf Terrassen in etwa die gleichen Möglichkeiten zu geben, wie im bestehenden Bebauungsplan, muss die Festsetzung hier erweitert werden.

##### **Änderung zu der Festsetzung 2.2**

Im bestehenden Bebauungsplan „Drozzastraße“ in der Fassung vom 23.03.2010 werden wasserdurchlässige Beläge nicht auf die GRZ angerechnet. Da sich die Gesetzeslage geändert hat und diese im Rahmen der 1. Änderung 2018 angerechnet werden, muss die Zahl erhöht werden, um die Zufahrten auf den Grundstücken zu ermöglichen.

#### **4.6 Müll**

Die Aufstellung des Mülls erfolgt weiterhin auf privater Fläche an der Drozzastraße.

#### **4.7 Nebengebäude**

##### **Änderung zu Punkt 7.2**

Da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke eine vergleichbare Situation ergibt, wird die Regelung zu den zusätzlichen Nebengebäuden angepasst und für alle Grundstücke/Hauptgebäude einheitlich geregelt.

Um Bauherren die Möglichkeit zu geben, auch Garagen und Nebengebäude in moderner Architektursprache zu errichten, werden zusätzlich begrünte Flachdächer zugelassen.

##### **Hinweis:**

**Auf die Darstellung der vorgeschlagenen Baukörper wird verzichtet.**

## 5. Verfahren

Die bauliche Maßnahme dient der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt.

## 6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „1. Änderung Drozzastraße“, Gemarkung Drößling, tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Seefeld, .....

.....  
Wolfram Gum  
Erster Bürgermeister