



Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan mit einem Allgemeinen Wohngebiet

Lage:

Flurstücke Nr.

71, 72, 72/1, 72/2, 72/3, 1134, 1134/2, 1134/3, 1134/4, 1134/5, 1134/6,
1135, 1135/3, 1135/5, 1135/6, 1135/7, 1135/8, 1135/9, 1135/10, 1138

Gemarkung Eschenlohe

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER

Bearbeiter: Marina Nieberle, Leonie Weis

Datum: 03.03.2025



Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
2	AUSGANGSITUATION.....	4
2.1	Planungsanlass und Planungsziele	4
2.3	Frühere Planungen	4
2.4	Bestehende bauliche Struktur	5
3	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT	6
3.1	Planungsrechtliche Beurteilung	6
3.2	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.3	Naturschutzrechtliche Vorgaben	7
3.4	Altlastenverdachtsflächen.....	7
3.5	Denkmalpflege	7
3.6	Hochwasser.....	8
4	Konzeption	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Erschließung des Gebietes	9
4.4	Stellplatznachweis.....	9
4.5	Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen	9
4.6	Ortsbild.....	9
4.7	Vorgaben zum Hochwasserschutz	10
4.8	Stromversorgung	10
4.9	Wasserversorgung.....	10
4.10	Abwasserentsorgung.....	10
4.10.1	Niederschlagswasserbeseitigung	10
4.11	Solarenergie	10
4.12	Ergänzende Festsetzungen	11
4.13	Flächengliederung.....	11

5 Abbildungsverzeichnis 11

EINFÜHRUNG

Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten der Gemeinde Eschenlohe, südöstlich der Loisach und zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße. Der Bebauungsplan liegt laut Flächennutzungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet.



Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Google Maps)



Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Google Maps)

Die neue Grundstücksfläche umfasst die Flurnummern 1134/2, 1135, 1135/7, 1135/8, 1135/9 und 1135/10 mit einer

Gesamtfläche von ca. 3.940 m². Aktuell sind die genannten Flurnummern nicht bebaut, sondern brachliegend.

1 AUSGANGSITUATION

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“ ist aktuell ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO. Die bisherigen Grundstücke im Planungsgebiet sind ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut.

Der Gemeinderat hat im Zuge seiner Planungshoheit die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes am 20.04.2024 beschlossen, um das Wohngebiet mit der Bebauungsplanbenennung „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße, 1. Änderung“ unter anderem im Hinblick auf bauliche Dichte, Höhenlage und Wohnungszahl anzupassen.

Anlass dafür boten folgende Bedenken und Unklarheiten:

- Der bisher gültige Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest. Jedoch stimmen die Baufenster nicht mit den erfolgten Grundstücksteilungen in der Wildseestraße überein.
- Im Bebauungsplan sind für den Bereich der Wildseestraße Geländeschnitte und Angaben zur Höhenlage der Gebäude in Bezug auf NN festgesetzt. Für die restlichen Grundstücke sind keine Höhenangaben gemacht. Die festgesetzte Höhenlage im Bebauungsplan soll vor allem vor dem Hintergrund von zunehmenden Starkregen- und Hochwasserereignissen überprüft und ggfs. angepasst werden, insbesondere für die Nordwestseite der Wildseestraße.
- Der bisher gültige Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf eine Wohnung pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte bis zu 110 bzw. 90 qm² Grundfläche. Im Hinblick auf Wohnungsnot, Vermeidung von Flächenverbrauch, usw. entspricht dies nicht mehr den heutigen Anforderungen.

1.3 Frühere Planungen

Der Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“ wurde am 31.10.1996 per Satzung beschlossen und am 10.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Als Art der baulichen Nutzung setzt er ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO fest, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Die Gebäudetypen beschränken sich auf Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO. Zum heutigen Stand (2024) sind sieben der damals festgesetzten Grundstücke nicht bebaut (siehe Abb. 3).



Abbildung 3: Unbebaute Grundstücksflächen B-Plan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“

1.4 Bestehende bauliche Struktur

Die sich im Plangebiet befindlichen Häuser sind ausschließlich Einfamilienhäuser dörflichen Charakters mit Satteldächern. Die ländliche Prägung ist im Baustil erkennbar. Auch im Umfeld des Planareals befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen und vereinzelt gewerbliche Betriebe sowie touristische Infrastruktur an.



Abbildung 4: Umgebung Plangebiet (Quelle: Google Maps)

2 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

2.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund veränderter Anforderungen wird der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert.

2.2 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Großteil des Planbereichs wird im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

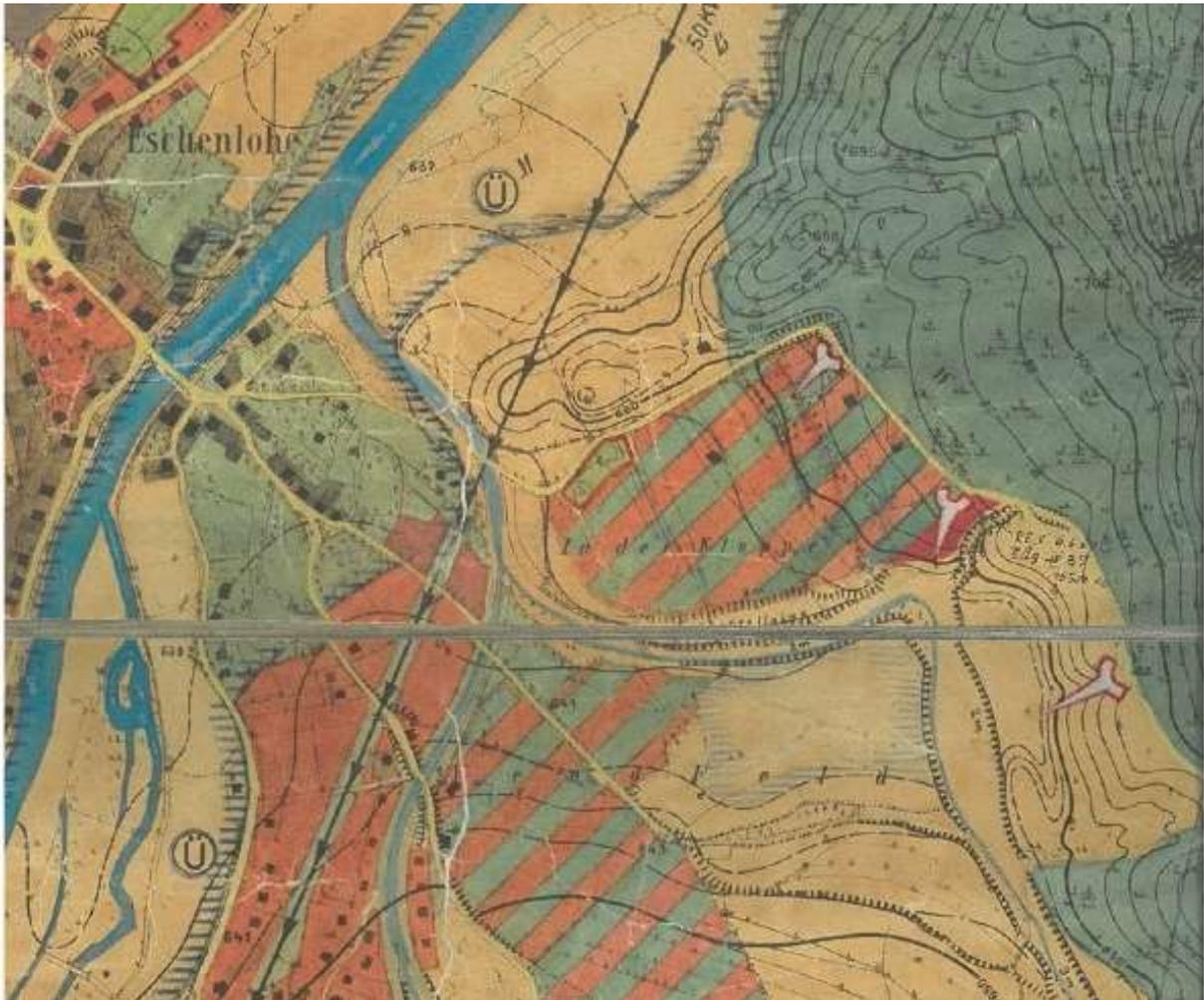


Abbildung 5: Darstellung aktuell gültiger FNP aus dem Jahr 1961

2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Im Planungsbereich liegen die Biotope mit den Nummern 8433-0011 („Hecken nördlich von Eschenlohe Wengen“) und 8433-0010 („Gehölzsäume an der Eschenlaine in Eschenlohe“). Das Biotop 8433-0011 schränkt die Bebauung auf den Flurnummern 1135/8 und 1135/9 teilweise ein und muss in der Bebauungsplanung entsprechend berücksichtigt werden. Das Biotop muss nach § 39 BNatSchG und Art.16 BayNatSchG geschützt werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Garmisch - Partenkirchen schränkt das Biotop 8433-0010 die Bebauung im Plangebiet nicht weiter ein und kann daher in der Planung unberücksichtigt bleiben. Naturschutzrechtliche Vorgaben wie FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden, großflächige Biotope und Vogelschutz- bzw. Fauna-Flora-Habitatgebiete befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.



Abbildung 6: Schutzgebiete (blaue Schraffur: Vogelschutzgebiet, rote Schraffur: Fauna-Flora-Habitatgebiet, rosa/pinke Fläche: Biotopkartierung, Quelle: Bayernatlas)

2.4 Altlastenverdachtsflächen

Der Gemeinde sind bislang keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch in unmittelbarer Nähe sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG

(Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6 Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Hochwasserfall bei Extremhochwasser (HQextrem) überflutet. Die Wassertiefe kann bis über einen Meter steigen. Aktuell liegt der Bereich für die geplante Wohnbebauung tiefer als der Feldweg im Norden (Verlängerung der Asamklammstraße) und deutlich tiefer als die südlichen Nachbarn, die sich mit einer Stützwand nach Norden gegen Hochwasser abgeschirmt haben.

3 Konzeption

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde möchte auf dem noch unbebauten Gebiet Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausweisen. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen vom Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung leitet sich aus der Nutzungsschablone ab. Überschreitungsmöglichkeiten sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung sollte bei einer GRZ von 0,2 liegen. Der Abstand der Baugrenze zur Straße beträgt 3,00 m. Die Anzahl der Wohneinheiten soll entfallen. Auch die Mindestgröße für die Grundstücke soll entfallen.

Es sind höchstens 2 Vollgeschosse vorzusehen. Es ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eschenlohe findet Anwendung.

Die Baugrenze zur Straße und zum Feldweg (Verlängerung der Asamklammstraße) beträgt 6,00 m, der Abstand zwischen Baugrenze, Grundstücksgrenze in Richtung Damm Urlaine beträgt 8,00 m und zum südlichen Nachbarn beträgt der Abstand Baugrenze zu Grundstücksgrenze jeweils 3,00 m.

Die GRZ wird auf 0,2 und die GFZ auf 0,4 festgelegt. Im Gebiet sind nach Ortsgestaltungssatzung nur Satteldächer mit einer Neigung von 22 – 26° zulässig.

3.3 Erschließung des Gebietes

Das Areal wird durch die Krottenkopfstraße mit Zufahrten zu den Grundstücken von der Wildseestraße als auch von der Asklammstraße erschlossen.

3.4 Stellplatznachweis

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist bei Wohnungen entsprechend der Ortsgestaltungssatzung mit 1 Stellplatz pro Wohnung und 2 Stellplätze pro Wohnung, wenn diese größer als 50 m² ist, nachzuweisen. Ansonsten gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Vor Garagen muss eine Stellfläche von mindestens 5,0 m Länge bis zum öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Mit dem Abstand von Garagen, Carports und Stellplätzen vom öffentlichen Raum soll insofern gesteuert werden, dass diese Anlagen keinesfalls im Vorgartenbereich angeordnet werden können.

3.5 Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, die der Freiraumnutzung dienen.

Eine Vorgartenzone dient dem dörflichen und durchgrünten Charakter der Siedlung.

3.6 Ortsbild

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Gestalterischen Merkmale der Dachformen und Ausbildungen prägen den Ort Eschenlohe und sind durch die Angaben in der Nutzungsschablone abgedeckt.

Da z.B. einzelne Elemente der Ortsgestaltungssatzung wie die Aufschüttung laut Satzung nicht erlaubt sind, wurden auf Grund der Hochwassersituation relevante Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

3.7 Vorgaben zum Hochwasserschutz

Aufgrund der besonderen Lage des Gebiets werden spezielle Gestaltungselemente zum Hochwasserschutz empfohlen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude ist über die Wasserspiegelebene des Bemessungshochwassers festzulegen. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

In Wohngebäuden müssen sich die Wohn- und Schlafräume über dem HW₁₀₀-Wasserspiegel befinden. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets frei zu halten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke müssen vorhanden sein.

Zur Urlaine besteht ein Damm der vor Hochwasser schützen soll. Im Rahmen der Bauvorsorge lässt sich vorbeugender Hochwasserschutz betreiben. Das um die Gebäude umliegende Gelände ist so zu gestalten, dass Wasser vom Gebäude wegfließen kann.

3.8 Stromversorgung

Alle der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz. Erforderliche Transformatorenstationen sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

3.9 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.10 Abwasserentsorgung

3.10.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, dass das auf den Grundstückend anfallende überschüssige Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten ist.

3.11 Solarenergie

Auf den Dachflächen soll eine aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermie oder Photovoltaik

erfolgen. Solche Anlagen sind ohne Stückelung und 0,50 m vom First entfernt anzubringen. Sie sind parallel zur Dachneigung zu installieren.

3.12 Ergänzende Festsetzungen

Grundsätzlich sollte versucht werden, bestehende Grünstrukturen, insbesondere am Ortsrand zu erhalten. Die Bäume und Sträucher Richtung Süden sind zu erhalten.

3.13 Flächengliederung

Wohnbaufläche im Geltungsbereich:	ca. 1.769 m ²
Verkehrsflächen im Geltungsbereich:	ca. 1.131 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans:	ca. 3.140 m ²

4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Google Maps)	3
Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Google Maps).....	3
Abbildung 3: Unbebaute Grundstücksflächen B-Plan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“.....	5
Abbildung 4: Umgebung Plangebiet (Quelle: Google Maps)	5
Abbildung 5: Darstellung aktuell gültiger FNP aus dem Jahr 1961	6
Abbildung 6: Schutzgebiete (blaue Schraffur: Vogelschutzgebiet, rote Schraffur: Fauna-Flora-Habitatgebiet, rosa/pinke Fläche: Biotopkartierung, Quelle: Bayernatlas)	7