

## **Begründung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Ortsteil Egling „Am Wasserhaus“ der Gemeinde Egling, Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen**

**Bezeichnung:** Nr. 34, Ortsteil Egling „Am Wasserhaus“  
**Planfertiger:** Moser Architektur, Landsberger Straße 7, 83024  
Rosenheim  
**Plandatum:** In der Fassung vom 30.11.2023  
redaktionell geändert am 27.02.2024

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 172/ 9, 172/ 10, 172/ 6, 172/ 11, 172/ 5, 172/ 4, 177 Teilflächen, 172, Teilflächen und 62/ 11 Teilflächen Gemarkung Egling.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. **34 Ortsteil Egling „Am Wasserhaus“** der Gemeinde Egling vom 14.November 2001.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung ist als **Allgemeines Wohngebiet – WA** festgesetzt.

### **3. Planerisches Konzept.**

#### **3.1 Ausgangslage**

Der Änderungsbereich liegt im Nord-Osten des Ortsteils Egling westlich der Öhnböcker Straße und südlich des Moosbachs.

Das Grundstücksfläche der Änderungsbaugrundstücke umfasst ca. 8.223,50 qm.

Die teils unbebauten und teils bebauten Änderungsgrundstücke sind gemäß B-Plan von 2001 mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt bzw. bebaut. Es sind bisher nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Baufenster auf max. 9 x 13 m begrenzt und die überbaubare Grundflächen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße bis zu 117 m<sup>2</sup> zulässig. Gemäß den Festsetzungen ist ein Kniestock von max. 40 cm und eine Wandhöhe von max. 6,30 m zulässig. Dachaufbauten werden generell ausgeschlossen.

Garagen werden durch Baufensterfestsetzungen auf max. 6 x 6 m an zwingend vorgegebenen Positionen festgesetzt.

### **3.2 Inhalt der Änderungsplanung**

Gemäß §1 Abs. 5 Baugesetzbuch soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, wobei gemäß §1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die künftige Verbesserung der Nutzbarkeit aller Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

Neben Einfamilienhäusern werden nun auch Doppelhäuser zugelassen. Mit der Änderungsplanung sind nun bis zu 3 Wohneinheiten zulässig, wenn die Stellplatzanzahl nachgewiesen werden kann.

Baufenster für Wohngebäude werden entsprechend vergrößert, wobei Abstandsflächen einzuhalten sind. Mit der Vergrößerung soll der Nachweis von Balkonen, Anbauten, Erkern, Außentreppen usw. innerhalb des jeweiligen Baufensters ermöglicht werden. Entsprechend werden die max. überbaubare Grundstücksflächen je Baufenster erweitert. Baufenster für Garagen werden im Gegenzug vollständig gestrichen.

Die Festsetzungen über die zwingend zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der begrenzten Kniestockhöhe entfallen. Die Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe von 6,30 m wird auf 7,00 m angepasst, sofern Abstandsflächen eingehalten werden können. Quergiebel werden zugelassen, Dachgauben sind weiterhin unzulässig.

Im Übrigen wird auf die Ortsgestaltungssatzung und auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Egling verwiesen.

### **3.3 Äußere Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert und bleibt unverändert.

### **3.4. Umweltprüfung**

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

## **4. Grünordnung**

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die Änderungsplanung nicht nötig.

## 5. Bauliche Nutzung

### 5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet – WA wird nicht verändert.

### 5.2. Maß der Nutzung

GR

Das Maß der Grundflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird zum einen durch die festgesetzten Baufenster bestimmt. Baufenster wurden in Abhängigkeit der Grundstücksgröße auf die Abmessungen 11 x 16 m bzw. 11 x 18 m erweitert oder an den Grundstückszuschnitt angepasst.

Zum anderen wird die max. zulässige Grundfläche pro Bauraum auf 176 bis 198 m<sup>2</sup> erhöht und gleichzeitig die Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen erweitert und max. begrenzt..

GRZ

Das Maß für die Grundflächenzahl GRZ wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht festgelegt. Die vorgenannte max. zulässige Überschreitung der Grundfläche entspricht angenähert einer GRZ von 0,4.

## 6. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im ermittelten, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Moosbachs.

Für jede Anlage innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist, unabhängig davon, ob diese baugenehmigungspflichtig ist oder nicht (z. B. Wohngebäude, Gartenhaus, Zaun, Mauer, Carport, Geländeänderung, Wall etc.) eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 oder § 78 a Abs. 2 WHG einzuholen. Jede bauliche Anlage ist in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten (vergleiche hierzu die Merkblätter und Fachinformationen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) oder die Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Die Ausnahmegenehmigung muss für genehmigungspflichtige Anlagen vor Stellung des Bauantrages erteilt sein, da sich daraus Auflagen ergeben können, die für die Bauantragsstellung maßgebend sein können.

Für nicht genehmigungspflichtige Anlagen muss die Ausnahmegenehmigung vor Baubeginn vorliegen. Auflagen sind in Eigenverantwortung durch die Bauherren oder den Bauherren umzusetzen.

  
Oberhauser  
1. Bürgermeister

Egling, den 18.03.2024

Bürgermeister