



Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplanes

„Bruckfeld“

der Gemeinde

Marquartstein

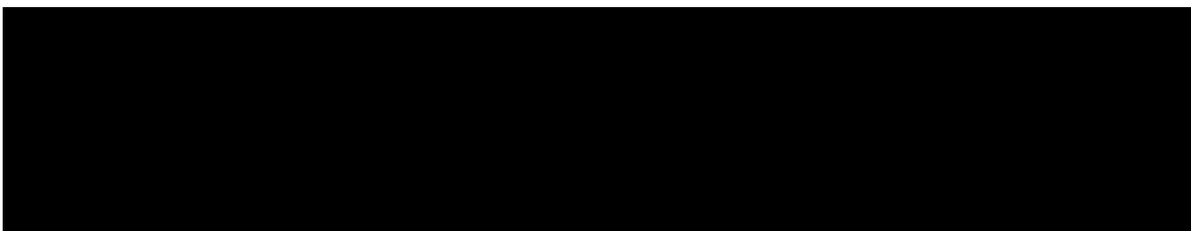
Landkreis Traunstein

Für den im Bereich der Flurnummern
432 und 434
Gemarkung Marquartstein

Stand: 06.08.2024

Der Planer:

Die Veranlasser:





1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

- 1.1 Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bruckfeld“ aus dem Jahr 1963, im gegenständlichen Bereich geändert mit der **Änderung der Bebauungspläne "Bruckfels", "Freiweidach", "Ortszentrum", "Pettendorf", "Piesenhausen Süd", "Piesenhausen Süd II" und "Streunthal" der Gemeinde Marquartstein gemäß § 23 Baunutzungsverordnung** – in Kraft getreten am 28.07.1995.

Die bauliche Nutzung ist darin wie folgt geregelt:

Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit der Änderung vom 28.07.1995 festgesetzt mit 0,45.

Es ist ein Baufenster für ein Hauptgebäude (Bestand) festgesetzt. Es ist außerdem ein Nebengebäude im Bestand ohne Baufenster und Firstrichtung dargestellt.

Als Dachform und Firstrichtung für das Hauptgebäude ist ein Satteldach dargestellt und festgesetzt obschon zum Zeitpunkt der Planerstellung 1963 ein Villengebäude mit Krüppelwalmdach vorhanden war.

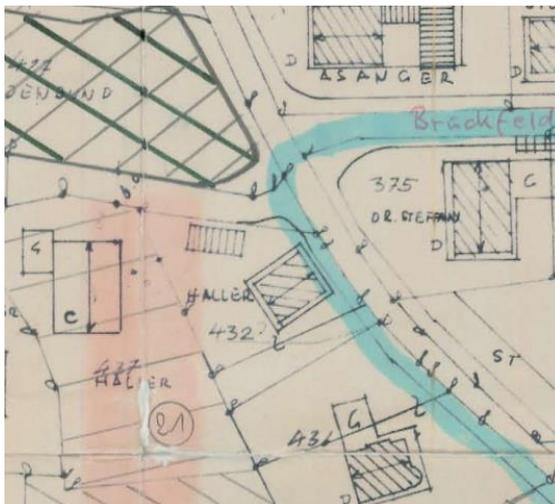


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von 1963

- 1.2 Die **Satzung der Gemeinde Marquartstein über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)** in der Fassung vom 17.05.2021.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit der betroffenen Flächen:

- 2.1) Die betroffene Fläche liegt an der Loitshausen Straße (Hausnummer 23) im Ortsgebiet von Marquartstein. Sie ist südlich begrenzt von dem Baugrundstück 435, westlich vom Baugrundstück 433, nördlich von der Waldstraße Flurstück 430. Östlich ist sie begrenzt von den Flurstücken 432/1 und 434/1 (Gehweg der Loitshausen Straße).
- 2.2) Die von der Änderung betroffene Fläche ist die Gesamtfläche der Flurstücke 432 und 434. Sie umfasst ca. 742 m².
- 2.3) Der Änderungsbereich ist derzeit bebaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude als Garage.
- 2.4) Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist eben und liegt ca. 80 cm tiefer als die Loitshausen Straße und die Waldstraße.

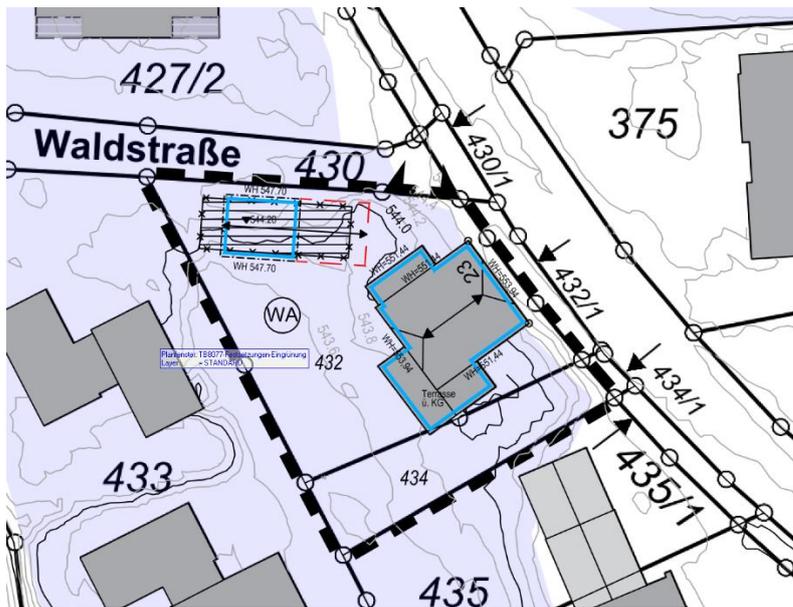


Abb. 2: Änderungsbereich Geländedarstellung in Höhenlinien

3. **Änderungsgrund:**

Im Änderungsbereich soll ein zusätzlicher Aufenthaltsraum für Bürotätigkeiten (homeoffice) geschaffen werden.

4. **Geplante bauliche und sonstige Nutzung:**

Das bestehende Nebengebäude wird abgebrochen und ersetzt werden, wobei ein Teil des Neubaus wie gehabt als Nebengebäude/Garage und der Westliche Teil als Büro genutzt wird.
Es bleibt beim Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

5. **Maß der baulichen Nutzung:**

Die seitlichen Wandhöhen werden je Trauflinie in m ü.NN.
Beim bestehenden wurden die Höhen aus LoD2 + 20 cm verwendet.
Die höchst zulässige Geschößflächenzahl bleibt mit 0,45 festgesetzt. Dabei wird der Änderungsbereich als eine Einheit betrachtet.

6. **Baufenster**

Die Baufenster wurden dem Planungsziel angepasst.



Die Einhaltung der Abstandsflächen wird in Abb. 3 nachgewiesen.

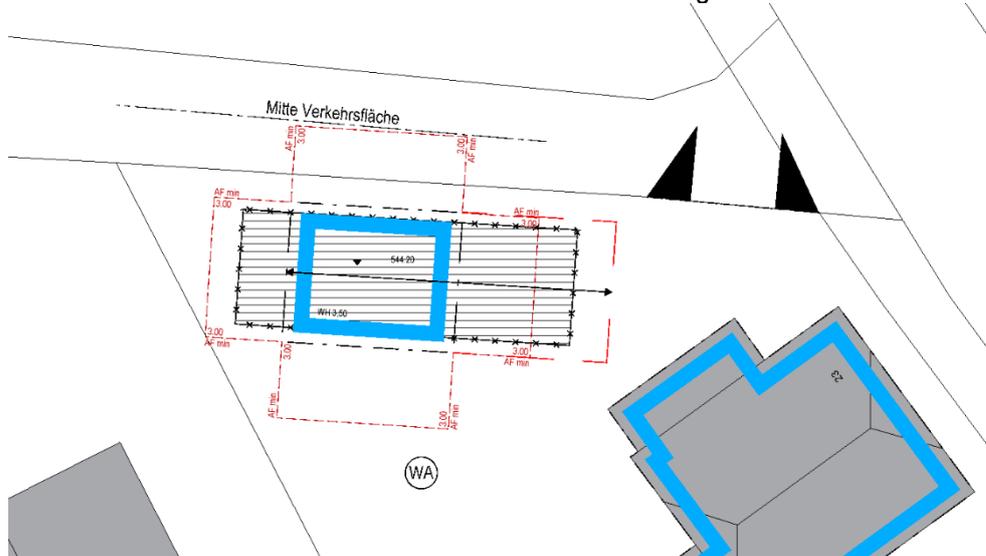


Abb. 3: Nachweis der Abstandsflächen bei vollständiger Ausnutzung der Baufenster

7. Naturgefahren / Hochwasser

Der Änderungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich.

HQ_{Häufig} der Tiroler Ache:

Hier gibt es keine Einwirkung.

HQ₁₀₀ der Tiroler Ache:

Hier gibt es keine Einwirkung.

HQ_{extrem} der Tiroler Ache:

Im Falle eines HQ_{extrem} der Tiroler Ache kommt es nach Bayernatlas/Umweltgefahren zur Überflutung zumindest der tiefliegenden Bereiche.



Abb. 4: Überflutete Bereiche bei HQ_{extrem} der Tiroler Ache



8. Artenschutz

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches stehen Sträucher, die für den Artenschutz relevant sein könnten. Diese werden von der Änderung nicht berührt.

9. Immissionsschutz

Die geplante Bebauung liegt überwiegend im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Nutzungsart sowie das Maß der baulichen Nutzung ändern sich nicht.

Auf die Nähe zur Loitshauer Straße und daraus resultierende Schallemissionen wird hingewiesen. Die Beachtung liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauherrschaft.

Genauere Betrachtungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

10. Erschließung:

10.1 Die Erschließung und Zufahrt erfolgt wie gehabt über die Loitshauer Straße und über die Waldstraße.

10.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Hausanschlüsse. Eine neue direkte Anbindung an den gemeindlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.

11. Kosten:

11.1 Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Änderung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten.

11.2 Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes tragen die Veranlasser.

12. Auswirkungen auf die Gemeinde:

12.1 Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung.

12.2 Nachdem es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keine spürbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

12.3 Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenverdichtung 20.000 Quadratmetern, daher kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.

13. Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung:

Kommt beim beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB nicht zur Anwendung.

Marquartstein den _____