

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.13 Krepelschroffenstraße

Planung Kurz GbR  
Kirchenstraße 54 c  
81675 München  
089 – 48 950 315  
mailbox@planung-kurz.de

in der Fassung vom 17.04.2002  
aufbauend auf der Fassung vom 8.11.01,  
unter Einarbeitung der Beschlüsse vom 8.11.01 sowie vom 29.11.01,  
sowie der Beschlüsse vom 21.03.02 sowie vom 11.04.02;  
1.Änderung vom 18.02.2021

### 0. Anlass der 1. Änderung

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Es handelt sich vielmehr um Präzisierungen, um eine eindeutige Lesbarkeit zu gewährleisten.

Ziel der 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 Krepelschroffenstraße ist es, die Abgrenzung der schützenswerten Hochleithe eindeutig und klar darzustellen. Hintergrund ist, dass durch die bisherige Darstellung mit einer Zick-Zacklinie ein Spielraum von zwei bis drei Metern gegeben war, der immer wieder zu Problemen im Genehmigungsverfahren führte.



Quelle: Bayernatlas

ohne Maßstab

Bei der Hochleithe/Abgrenzung Hangkante handelt es sich um einen landschaftsprägenden Bestandteil, der von Bebauung freizuhalten ist. Insbesondere die Steilhangbereiche stellen orts- und landschaftsprägende Elemente für das Ortsbild Wallgaus dar.

Weiterhin werden in der Änderungsfassung die bestehenden Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte nachgetragen, um diese grundbuchrechtlich gesicherten Erschließungen eindeutig im Plan darzustellen.

Die Beschreibung zum Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls geringfügig angepasst. Die Aussagen zum Gebiet A bleiben dabei unverändert. Das Gebiet B wird in der Weise angepasst, dass die einzig verbleibende Baumöglichkeit (Fl. Nr. 71) mit einer konkreten, maximal zulässigen Grundfläche dargestellt wird, die die Möglichkeiten der Bestandssituation wiedergibt.

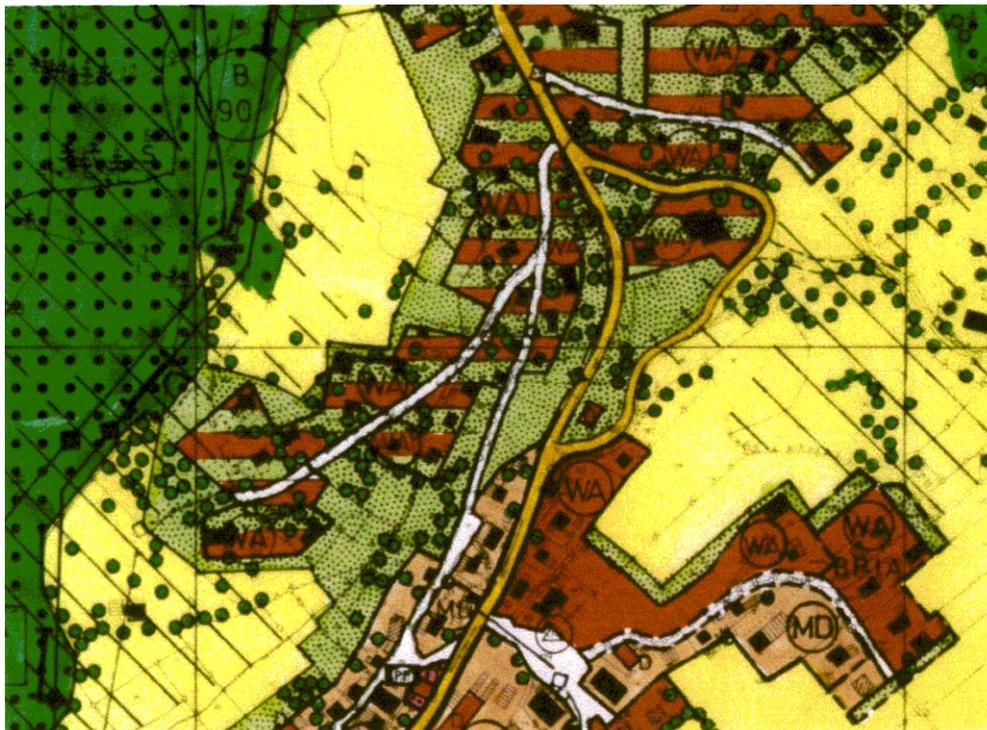
## 1. Lage

Das Gebiet des Bebauungsplans, das ca. 500 m nördlich des Ortszentrums entfernt liegt, umfaßt etwa 4,4 ha. Im Norden und im Westen wird es durch land - und forstwirtschaftliche Flächen (B 90) eingefaßt. Es beinhaltet teilweise steil abfallende Hanglagen und erstreckt sich im Süden und Osten bis zum Ortskern bzw. zur Walchenseestraße. Nach der erfolgten Fertigstellung der Kanalisation will die Gemeinde jetzt durch diesen einfachen Bebauungsplan durch ortsplanerische Vorgaben die bestehenden - für das Ortsbild wichtigen - Grünflächen und Hangkanten bewahren. Zugleich sollen, dort wo es möglich und sinnvoll ist, Vorgaben für die Ergänzung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden. So können etwa 4 bis 5 neue Gebäude entstehen, die dann den Bestand harmonisch und maßstäblich ergänzen werden.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Dieser weist hier sowohl Flächen für allgemeines Wohnen (WA) mit weiträumiger Bebauung und starker Durchgrünung, als auch weitläufige Grünbereiche (vor allem in den zum Teil stark abfallenden Hangbereichen) aus.

Ziel und Zweck dieses einfachen Bebauungsplanes ist es, vorrangig die schützenswerten und teilweise für das Orts - und Landschaftsbild sehr wertvollen Grünbereiche zu sichern und die im Flächennutzungsplan klar gesetzte Abgrenzung zum Außenbereich im Westen baurechtlich zu sichern. Hier soll einer Ausdehnung der Wohnbebauung in Richtung des auf Fl. Nr. 45 im Außenbereich bestehenden Anwesens bewußt Einhalt geboten werden. Was im übrigen auch durch die vom Gemeinderat für das Grundstück 46/1 verhängte Veränderungssperre zum Ausdruck gebracht wurde. Der Bebauungsplan folgt hier exakt den vom FNP gesetzten Vorgaben. Des weiteren sollen die Rahmenbedingungen für die aus ortsplanerischer Sicht noch möglichen und sinnvollen Bauvorhaben im Innenbereich so geregelt werden, daß diese sich dann harmonisch in das Ortsbild einfügen. Auf ausdrücklichen Wunsch des Gemeinderats ist auch auf dem Grundstück der Fl. Nr. 71 eine kleine Bebauung (7,5 x 9 m) nahe der Straße möglich und gewünscht, so daß der Steilhangbereich frei bleibt und ein kleines Kniestockhaus hier errichtet werden könnte.



Auszug aus FNP

M.: 1: 5000

### 3. Maß der Nutzung

Zunächst erhalten alle zum Zeitpunkt der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes (=Stichtag), bereits mit einem Hauptgebäude bebauten Grundstücke eine Bestandsgarantie. Für die übrigen noch nicht bebauten Grundstücke im Gebiet A wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 und die maximal zulässige Grundfläche (GF) mit 165 m<sup>2</sup> pro Gebäude festgesetzt, da dies der alten umliegenden Bebauung entspricht. Im Baugebiet B wird für die Grundstücke der Flurnummern 78 / 3 und 71 entsprechend der in Planzeichnung festgesetzten Grenzen eine maximale überbaubare Grundfläche (GF) von 98 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Regelung ist aufgrund der hier kleinen bebaubaren Flächen, die jedoch innerhalb großer Grundstücke mit überwiegend von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen liegen, sinnvoller. Die Festsetzungen der GF für das Grundstück der Fl. Nr. 78 / 3 resultieren aus einer schriftlichen Auskunft des Landratsamtes aus dem Jahre 1983, die zwar wegen des Zeitablaufs und der inzwischen geänderten Rechtslage im Naturschutz verfallen ist, aber von Seiten der Gemeinde trotzdem in diesem Rahmen umgesetzt werden soll. Anlässlich einer Ortsbesichtigung durch den Gemeinderat wurde für das Grundstück Fl. Nr. 71 eine kleinmaßstäbliche Bebauung (GF 67,5 m<sup>2</sup> talseitige maximale Wandhöhe 6,40 m) im oberen flacheren Grundstücksteil für möglich erachtet. Hier wurde vom Gemeinderat beschlossen den FNP anzupassen. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit den zulässigen Kniestockhöhen und Mindestgrundstücksgrößen wird eine weiträumige Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet. Die so möglichen Baukörper werden sich nach Maß und Dichte harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen.

Folgende Änderungen / Anpassungen zur Klarstellung wurden vorgenommen:

Für das Gebiet A gilt weiterhin eine maximal zulässige GRZ von 0,14. Einzelgebäude dürfen in diesem Gebiet eine maximale Grundfläche (GR) von 165 m<sup>2</sup> erreichen. Bauteile wie Erker, Balkone (auch solche, die nach Art. 6 Abs. 8 BayBO untergeordnet sind) oder auskragende Obergeschosse dürfen diese um 50 % überschreiten. Zudem dürfen Nebenanlagen die GRZ von 0,14 (im Sinne von § 19 (4) BauNVO) um 50 % überschreiten. Dadurch soll die lockere, dörfliche Struktur und der, für das Gebiet typische hohe Grün- und Freiflächenanteil erhalten bleiben.

Für das Gebiet B ist die maximal zulässige Grundfläche (GR) durch die Einschriebe im Plan festgesetzt. Analog des unter Punkt 1 festgesetzten Bestandsschutzes wird hier das genehmigte Nutzungsmaß des Hauptgebäudes als maximale Grundfläche der baulichen Anlage festgeschrieben. Lediglich bei Fl. Nr. 71 besteht noch eine Baumöglichkeit. Diese wurde im Planbild analog der ursprünglichen Ausnutzung eingeschrieben.

Redaktionell wurde die Kurzform „GF“ - analog der Baunutzungsverordnung - in „GR“ (Größe der Grundfläche der baulichen Anlage) geändert.

Um eine Gleichbehandlung im Gebiet zu erreichen, wird am ursprünglichen Abstandsflächenrecht mit 1 H (vor der Novellierung der BayBO 2020, in Kraft getreten am 01.02.2021) festgehalten.

### 4. Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen von mindestens 800 m<sup>2</sup> tragen zu einer Weiterführung der ortstypischen Siedlungsstruktur bei. Das Flurstück Nr. 47/2 soll trotz seiner Größe von ca. 680 m<sup>2</sup> als Baugrundstück ausgewiesen werden. Dies begründet sich zum einen über die bereits bestehende und notariell gesicherte Erschließung mittels Geh - und Fahrrecht auf Fl. Nr. 77 / 1, über die auch die bereits bebaute Flurnummer 77 zu erreichen ist, als auch über die relativ flach verlaufende Topographie in Zusammenhang mit der schon bestehenden Bebauung in der direkten Umgebung.

### 5. Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließungsstraße Krepelschroffenstraße wird, aufbauend auf den Richtlinien der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85), auf einer Breite von 6 m ausgebaut. Vorgesehen wird eine 5 m breite Fahrbahn, sowie ein 1 m breiter Fußgängerbereich mit Straßenbegleitgrün ohne Hochbord. Das Baugebiet erhält im Nordwesten einen Wendehammer mit 18,0 m Wendekreis.

Auf Anregung des abwehrenden Brandschutzes wird im Plangebiet ein zusätzlicher Überflurhydrant dargestellt. Falls die notwendige Löschwasserentnahmeleistung (von 800 l/min bei mind. 2 bar über 2 Stunden) nicht erreicht werden kann, werden weitere Maßnahmen ergriffen.

Nachrichtlich wurden folgende Geh- und Fahrrechte ergänzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten Fl. Nrn. 45 und 46/1
- Geh- und Fahrrecht zugunsten Fl. Nrn. 47/2, 77, 78 und 78/2 sowie ein Leitungsrecht zugunsten Fl. Nrn. 47/2 und 77
- Geh- und Fahrrecht zugunsten Fl. Nrn. 75 und 79/4

## 6. Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen der Gestaltung, Höhenentwicklung und Grünordnung dienen einer zweckmäßigen und üblichen Ortsbildgestaltung.

Die bisher im B-Plan noch nicht dargestellt Biotope werden außerhalb der bereits per Bauleitplanung möglichen bebaubaren Bereiche nachrichtlich übernommen.

## 7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Da es ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans ist, die umfangreichen für das Orts - und Landschaftsbild sehr bedeutsamen und wertvollen Grünflächen - insbesondere an den Steilhangflächen - zu schützen und zu erhalten, wurden bereits Gespräche zwischen der Naturschutzbehörde (Herrn Kraus Landratsamt) und Herrn Bürgermeister Hirtreiter geführt. Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde für die Fl. Nr. 78 /3 festgesetzt, daß die erforderliche Ausgleichsfläche für die mögliche Bebauung, durch die Entbuschung des auf dem selben Flurstück im Norden angrenzenden Biotops vom Grundstückseigentümer zu erbringen ist. Weitere Ausgleichsflächen sind hierfür nicht erforderlich.

Da die Fl. Nr. 77/1 und Fl. Nr. 47/2 durch ihre Innenbereichslage ohne Aufstellung dieses Bebauungsplans nach § 34 BauGB sicherlich mit einem höheren Bauvolumen in Rahmen des „Sich Einfügens“ bebaut werden könnten und jetzt in Ihrer Bebauung begrenzt werden ( GRZ, Wandhöhe), will der Gemeinderat hier keine Ausgleichsflächen für Privatbauvorhaben zur Verfügung stellen, insbesondere da andere anstehende Bezugfälle dann nicht mehr abzuwehren wären. Zudem ist der Gemeinderat der Ansicht, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend viele Flächen, vor allem Steilhänge von Bebauung freigehalten und somit geschützt werden. Für das Grundstück Fl. Nr. 71 soll, wie bereits erwähnt, auf Wunsch des Gemeinderats im oberen flacheren Bereich eine Baufläche ausgewiesen werden.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinn des BauGB sind nicht erforderlich.

## 9. Hinweise

- keine -

### 1.Änderung vom 18.02.2021

Gemeinde

Wallgau, den.....

.....  
(Bastian Eiter, 1. Bürgermeister)