

Teil B

Städtebauliche Begründung

STADT BAD AIBLING



18. Änderung Bebauungsplan 20 „Harthausen Süd“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bearbeitung: 20.09.2024

Planverfasser: Moser Hoffmann Architektur
An der Alten Spinnerei 5a
83059 Kolbermoor

INHALT

- A Allgemeines**

- B Planungsrechtliche Situation**
 - 1. Flächennutzungsplan
 - 2. Geltungsbereich
 - 3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

- C Bestandsaufnahme**
 - 1. Lage im Ort
 - 2. Topografie
 - 3. Gebietscharakter
 - 4. Bodendenkmäler
 - 5. Altlasten
 - 6. Verkehr- und Erschließung
 - 7. Fuß- und Radwegeverbindungen

- D Planungsziele**
 - 1. Städtebauliche Ziele
 - 2. Ziele der Grünordnung
 - 3. Verkehrsplanerische Ziele

- E Planungskonzept**
 - 1. Allgemeines
 - 2. Art der baulichen Nutzung
 - 3. Maß der baulichen Nutzung
 - 4. Höhenentwicklung und Wandhöhen
 - 5. Bauliche Gestaltung
 - 6. Satzungen und Verordnungen
 - 7. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes

A Allgemeines

Die Grundstücke 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10, 427/11 und 427/12 der Gemarkung Harthausen gehören zum Bebauungsplan Nr. 20 „Harthausen Süd“ aus dem Jahre 1972. Mittlerweile handelt es sich um 18. Änderung im Zuge der Nachverdichtung und städtebaulichen Ordnung.

Die vorgehende und eingereichte Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 04.06.2024 durch den Beschluss des Bauausschusses, eingestellt. Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf den Grundstücken 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10, 427/11 und 427/12 wird mit einer lockeren und offenen Bauweise der Siedlungscharakter des ursprünglichen Bebauungsplanes weitergeführt. Neben den Hauptgebäuden werden Flächen für Garagen/Carports vorgesehen sowie eine Zufahrtsstraße (private Straßenverkehrsfläche 427/6) zur Sicherstellung der Erschließung der Häuser geplant.

Vorgesehen sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Die Wandhöhe wird mit 7,20 m festgelegt. Die Errichtung von Kniestöcken ist somit gebilligt, diese werden mit 1,5 m definiert. Es wird das dritte Vollgeschoss ausgeschlossen, auch wenn die Möglichkeit zur Errichtung eines Kniestockes besteht.

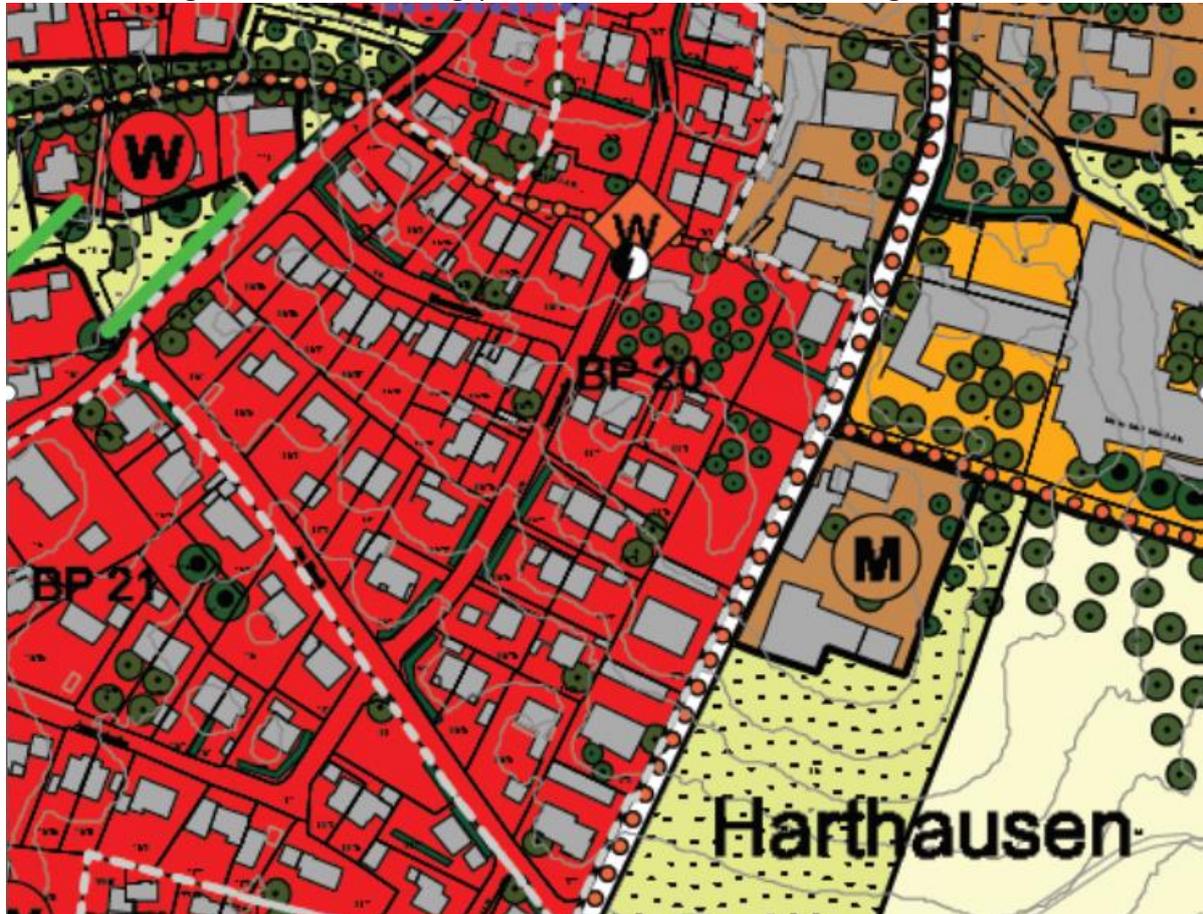
Grundsätzlich wird im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) spezifiziert. Dies wird von der Stadt Bad Aibling mit einem Faktor von 0,40 spezifiziert. Die maximale Kappungsgrenze soll bei 0,7 liegen.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

B Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr.20 „Harthausen Süd“ als Fläche für Wohnbau dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.



2. Geltungsbereich

Die zu ändernde Plangebietsfläche umfasst die Flurstücke 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10, 427/11 und 427/12.



3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt, da es sich bereits um Wohnbauflächen handelt und es zu keinen Flächenumwandlungen kommen wird.

Die Planung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet.

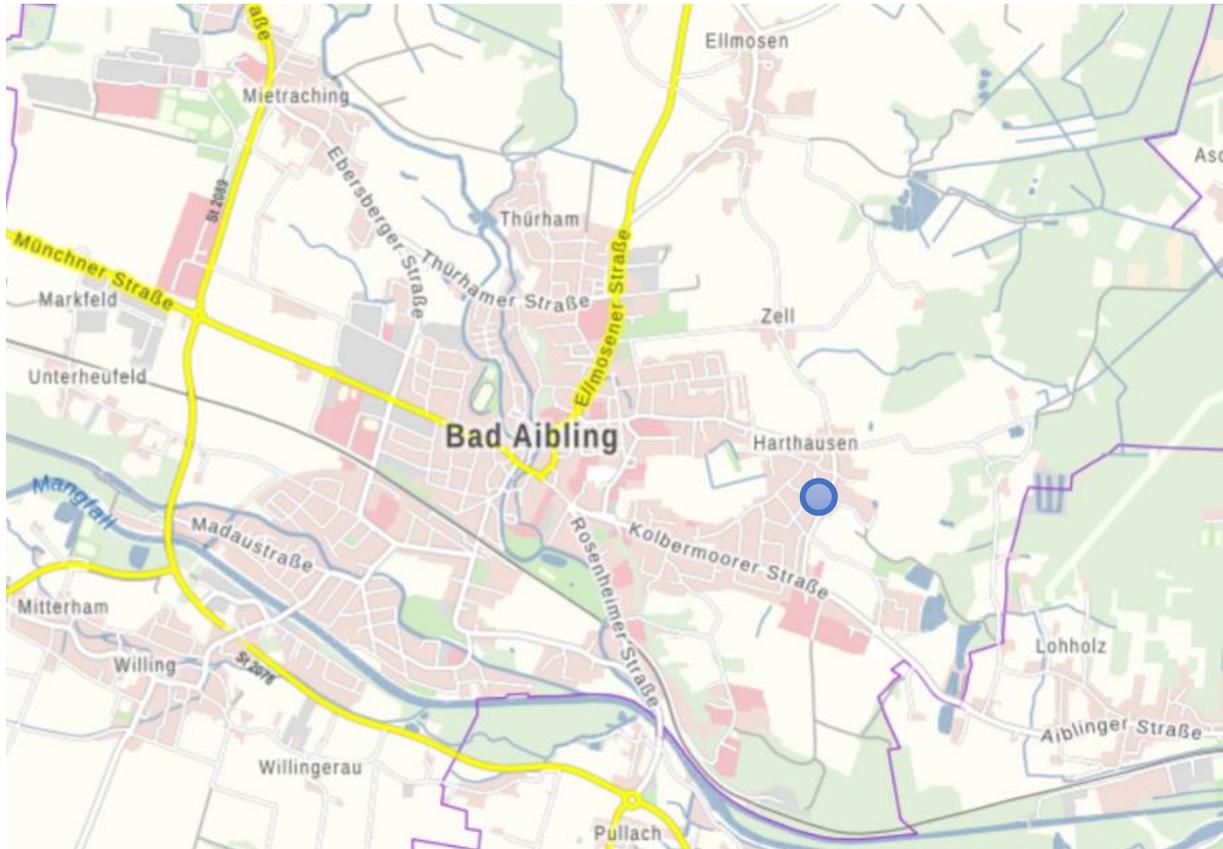
Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

C Bestandsaufnahme

1. Lage im Ort

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand von Bad Aibling im Ortsteil Harthausen und erstreckt sich zwischen der Angerstraße, der Harthausener Straße und dem Kapellenweg.



2. Topografie

Die Angerstraße und die Harthausener Straße, als auch die zwischenliegenden Grundstücke, fallen höhentechisch von West nach Ost. Der höchste Punkt in der Nähe des Geltungsbereichs stellt die Bergspitze auf dem Grundstück 19/4 mit 501,51 müNN dar. Aus diesem Grund wird bei der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr.20 „Harthausen Süd“ ein Höhenbezugspunkt definiert. Die Höhenpunkte an den Grundstücksgrenzen bleiben aber erhalten und passen sich in der Überplanung an die umliegenden Grundstücke an.

3. Gebietscharakter

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Harthausen, der durch eine Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Höfe geprägt ist. Westlich der Harthausener Straße haben sich ein kleiner Supermarkt, ein Friseur und eine Tanzgaststätte angesiedelt. Die Grundstücke selber sind geprägt von Streuobstbäumen sowie Bestandsgebäuden, welche im Bebauungsplan gewürdigt werden. Im Osten siedelt sich gem. Bebauungsplan 101

„Harthausen Ost“ eine Wohnbebauung mit Gewerbeeinheiten als Misch- und Wohngebiet, sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen, an. Dieser sollte aber nicht als Bezug oder Grundlage dienen.

4. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da es sich um bebaute Grundstücke handelt, ist das Auftauchen von Bodendenkmälern unwahrscheinlich. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten wider Erwarten Bodendenkmäler zu Tage treten, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

5. Altlasten

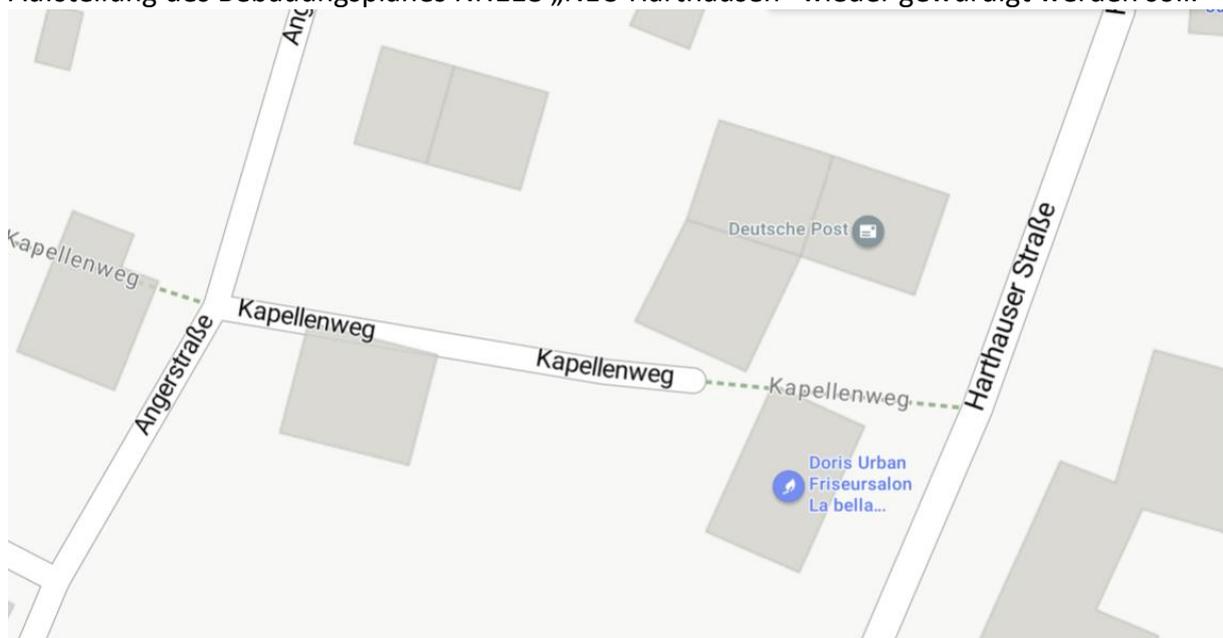
Im Bereich der Grundstücke 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10, 427/11, 427/12 und 428/14 ist ein Bestandsgebäude vorzufinden, welches im Zuge der Neuerrichtung ggf. abgebrochen wird. Aufgrund der Entstehungszeit und der Nutzung des Gebäudes ist nicht davon auszugehen, dass Altlasten im Altbestand enthalten sind.

6. Verkehr- und Erschließung

Die Angerstraße wird nur von einheimischen, ortskundigen Anwohnern genutzt. Die private zu errichtende Straße (Flur-Nr.427/6) wird die Angerstraße in Belade- /Entladesituationen und Rangiervorgängen entlasten.

7. Fuß- und Radwegeverbindungen

Rund um den Geltungsbereich schließen Fuß- und Radwege an, die über die Grenzen des Stadtgebietes hinausführen. Hervorzuheben ist hier der Kapellenweg, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.118 „NEU Harthausen“ wieder gewürdigt werden soll.



D Planungsziele

1. Städtebauliche Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers
- Funktionale und städtebauliche Einbindung Baugebiets in die Umgebung
- Förderung des sparsamen Energieverbrauchs durch Bauweise und Ausrichtung der Gebäude
- Verbindung mehrerer Quartiere im Westen, Osten und Süden
- Wahrung der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

2. Verkehrsplanerische Ziele

- Schaffung eines möglichst verkehrsberuhigtem Wohnquartiers
- Optische Minimierung der oberirdischen Stellplatzflächen
- Zufahrten und oberirdische Stellplätze werden optisch unsichtbar gestaltet und möglichst begrünt

E Planungskonzept

1. Allgemeines

Anlass, Sinn und Zweck der durch die Eigentümer der Fl.Nr. 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10, 427/11 und 427/12 beantragten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Bad Aibling „Harthausen Süd“ besteht darin, dass die betroffenen Grundstücke insoweit an der über Jahrzehnte seit dem Erlass der ursprünglichen Fassung aus 1971 stattgefundenen Entwicklung und Nachverdichtung im gesamten Umfeld nicht teilgenommen haben und dies nunmehr nachgeholt werden muss.

Anlass ist u.a. die Schaffung an privaten Wohnflächen, die geeignet sind, den örtlichen Bedarf zu bedienen und der im LEP (Landesentwicklungsplan) als Mittelzentrum zugewiesenen Funktion als „Wohnentlastungsort für die Metropolregion München“ gerecht zu werden.

Sinn ist aus Sicht der Ortsplanung die Harmonisierung der Baudichte.

2. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich ist als Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Eine Änderung ist somit nicht vorgesehen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres großen Flächenverbrauchs und der von ihnen ausgehenden Emissionen auf den hochwertigen Wohnbauflächen ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Vollgeschosse, mit Angabe der Wandhöhe, festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind laut § 17 Abs. 1 BauNVO Obergrenzen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 empfohlen. Die Stadt Bad Aibling gibt vor, dies als Höchstgrenze anzusetzen, obwohl die BauNVO hier von einem Orientierungswert spricht. Somit ist die festgesetzte GRZ städtebaulich vertretbar. Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird für Flächen nach § 19 Abs 4 BauNVO, eine Überschreitung von mehr als 50 % zugelassen. Die absolute Kappungsgrenze von 0,7 wird festgelegt.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden mit Angabe im Plan, als auch mit Festlegung der Wandhöhe definiert.

4. Höhenentwicklung und Wandhöhen

Die durchschnittliche Geschossigkeit, beträgt zwei Vollgeschosse. Diese wird durch eine maximale Wandhöhe von 7,20 m begrenzt. Es besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Kniestöcken. Dennoch ist auf den Nachweis der Vollgeschosse zu achten.

5. Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf eine behutsame Einbindung der Bebauung in die ländliche Umgebung sollten für die Fassaden keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Eine Ausnahme davon bilden Solaranlagen, die auf allen Dachflächen und im Fassadenbereich möglich sind. Der Einsatz von Holzwerkstoffen als gestaltendes Fassadenelement wird angeregt.

Neben dem typischen Satteldach für die Wohngebäude, werden für Garagen und Carports im gesamten Geltungsbereich auch Flachdächer zugelassen. Diese dienen in ihrer Gestaltung dazu, die Geschossigkeiten und somit die Höhe der Gebäude optisch zu reduzieren. Durch diese Abtreppung wird eine Lockerung in der Bebauung erreicht. Flachdächer, insofern diese ausgeführt werden, können begrünt werden. Ausgenommen sind Flachdächer, welche zur Energiegewinnung oder zum Aufenthalt genutzt werden.

6. Satzungen und Verordnungen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der jeweils gültigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Bad Aibling:

- Stellplatzsatzung vom 20.10.2021
- Baumschutzverordnung vom 30.09.2011
- Einfriedungssatzung vom 06.09.2018
- Spielplatzsatzung vom 19.07.2023

7. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Bad Aibling, den

.....

Stephan Schlier

Erster Bürgermeister

Kolbermoor, den 20.09.2024


.....

Rico Hoffmann

Architekt