

Teil C: Städtebauliche Begründung

STADT BAD AIBLING



20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Windschlag“



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Bayernatlas, 2024)

Stand: 14.11.2024

INHALT

A Planungsanlass

B Planungsrechtliche Situation

1. Geltungsbereich
2. Verfahren und Rechtsgrundlagen
3. Flächennutzungsplan
4. Änderung des Bebauungsplans

C Planungskonzept

1. Bestandsaufnahme
2. Ziele
3. Planungskonzept der Änderung
4. Änderung des Urbebauungsplans

A Allgemeines

In Bad Aibling besteht, wie in der gesamten Region Rosenheim, ein zunehmender Siedlungsdruck. Dieser Nachfrage soll vor allem durch Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen nachgekommen werden, um den Außenbereich größtmöglich zu schonen.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Am Windschlag“ südlich der Kolbermoorer Straße ist bereits 1954 aufgestellt worden und wurde im Laufe der Zeit, hauptsächlich bezogen auf Einzelbauvorhaben, mehrfach geändert.

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung soll nun für die Fl.Nr. 1972/9, die mit einem größeren Einfamilienhaus bebaut war, eine Nachverdichtung mit zwei Einfamilienhäusern erfolgen.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1265 qm und soll in zwei Teile mit jeweils einem Baufenster für ein Einfamilienhaus geteilt werden.

Bisher wurde das Grundstück für Ferienappartements genutzt. Künftig soll das Grundstück mit zwei Einfamilienhäusern als ständiger Wohnort genutzt werden.

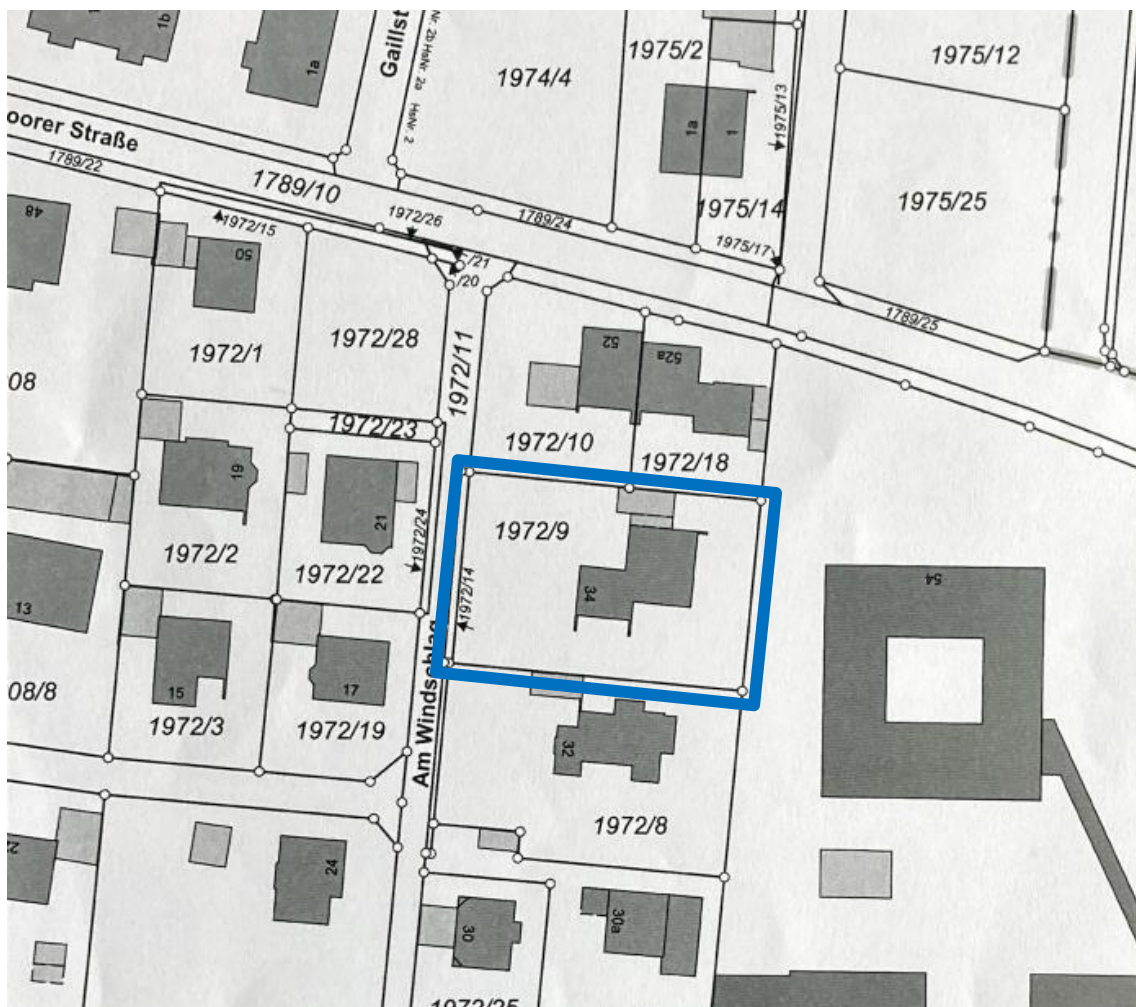


Abb. 1 Katasterauszug, Quelle: Vermessungsamt Ro

B Planungsrechtliche Situation

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur Nr. 1972/9 und befindet sich im östlichen Ortsbereich von Bad Aibling, Am Windschlag 34. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1265 qm.

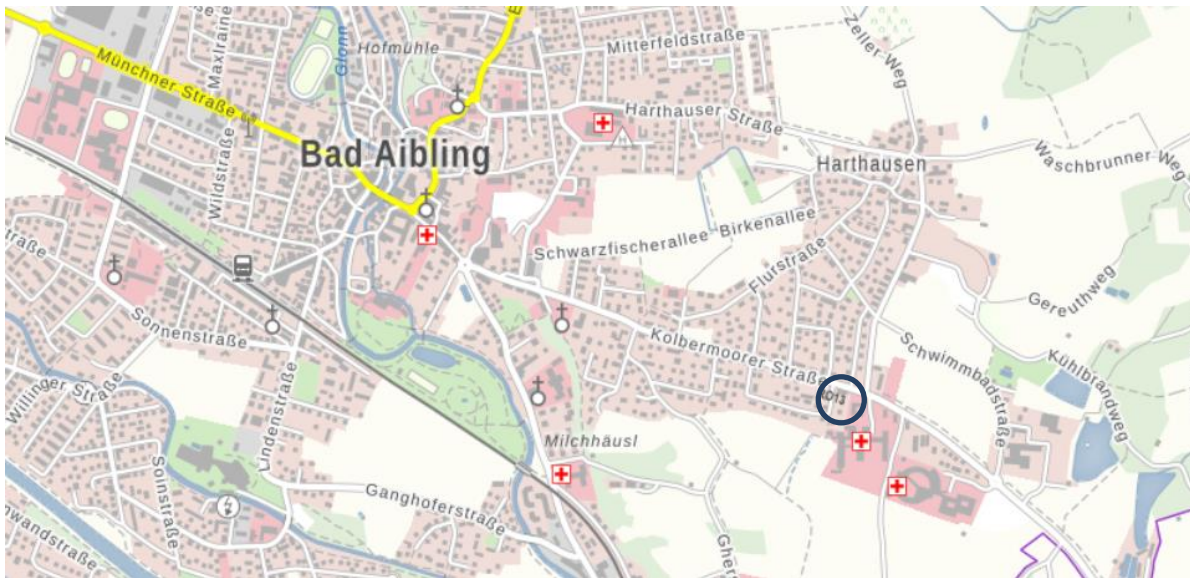


Abb. 2: Lage im Stadtgebiet;
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Bayernatlas, 2024)

2.
3.

2. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Planänderung erfolgt nach **§ 13 BauGB im vereinfachten Verfahren**, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Zulässigkeit der Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird hier nicht vorbereitet oder begründet.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG vor, noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach dem UVP-G nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung weder ein prüfpflichtiges Vorhaben ermöglicht wird, noch der Grenzwert der Anlage 1 zum UVP-G erreicht wird. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben nicht im Außenbereich. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht notwendig.

Die Änderung bedarf keiner eigenen Ausgleichsfläche.

3. Flächennutzungsplan

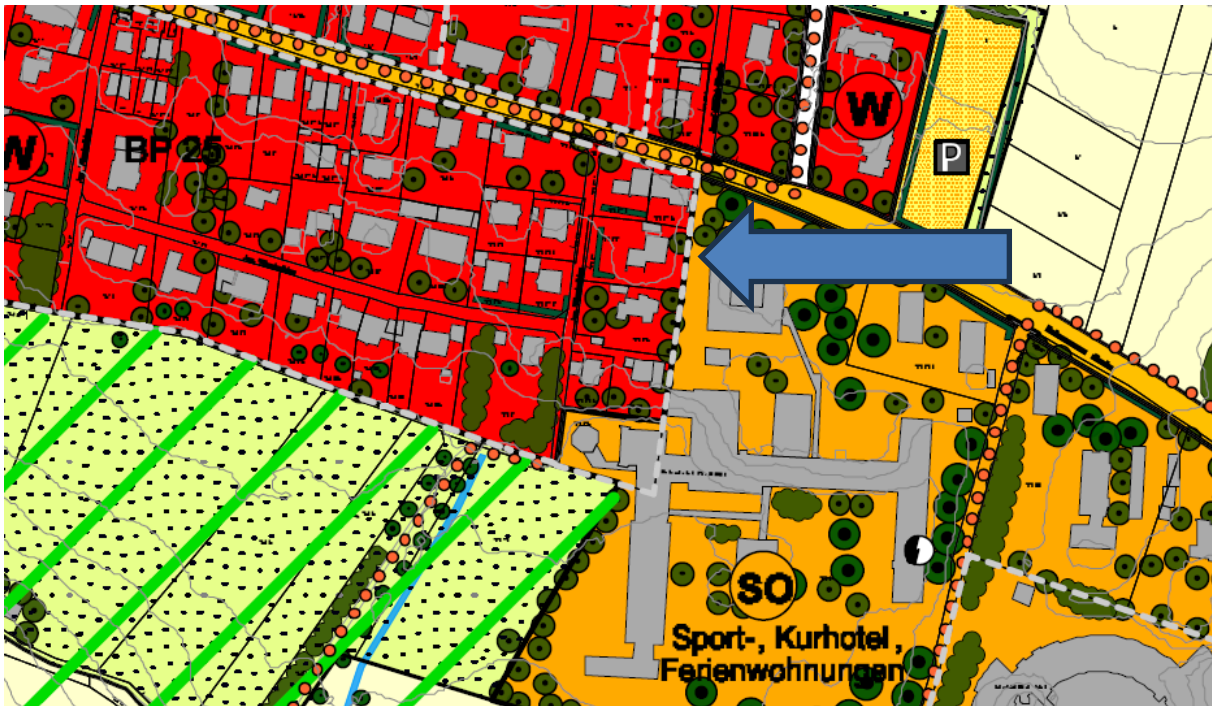


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stand: 2017, Quelle: Stadt Bad Aibling,

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Windschlag“ entspricht in ihren Festsetzungen für den Geltungsbereich den Vorgaben des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vorsieht. Das Entwicklungsgebot bleibt somit gewahrt.

4. Änderung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Festsetzungen, die im Ur-Bebauungsplan nicht enthalten sind bzw. davon abweichen.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

Die Wandhöhe des Bestandgebäudes wurde von einem Ingenieurbüro für Vermessung mit 6,32 m angegeben. Aufgrund der höheren Anforderungen an die Wärmedämmung ist eine Erhöhung um 28 cm beim Neubau gerechtfertigt und liegt mit einer Höhe von 500,77 m üNN unter der Traufhöhe des Nachbargebäudes mit 501,24 m üNN.

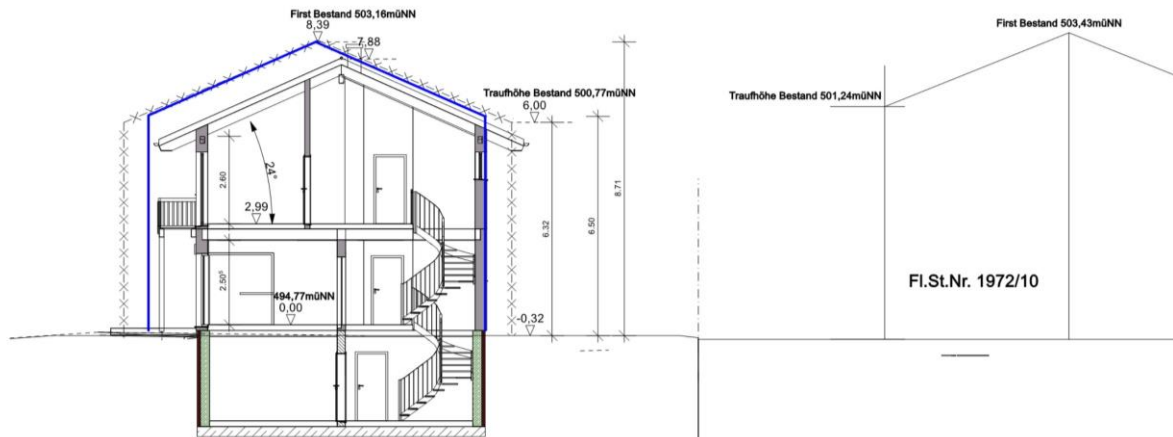


Abb. 5: Schnittzeichnung, Quelle: Regnauer Hausbau GmbH & Co.KG,

2. Ziele der Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung einer großen Baugrenze in zwei kleinere Baugrenzen mit jeweils einer Doppelgarage-/ Carport.

Bei der Überplanung soll bei einem Gebäude auch die Firstrichtung gedreht werden, um einen besseren solaren Wärmeeintrag zu generieren. In der unmittelbaren Umgebung sind bereits unterschiedliche Firstrichtungen vorhanden.

Die geplanten Baukörper fügen sich in Ihrer Größe, Höhe und Form in die nähere Umgebung des Wohngebietes ein.

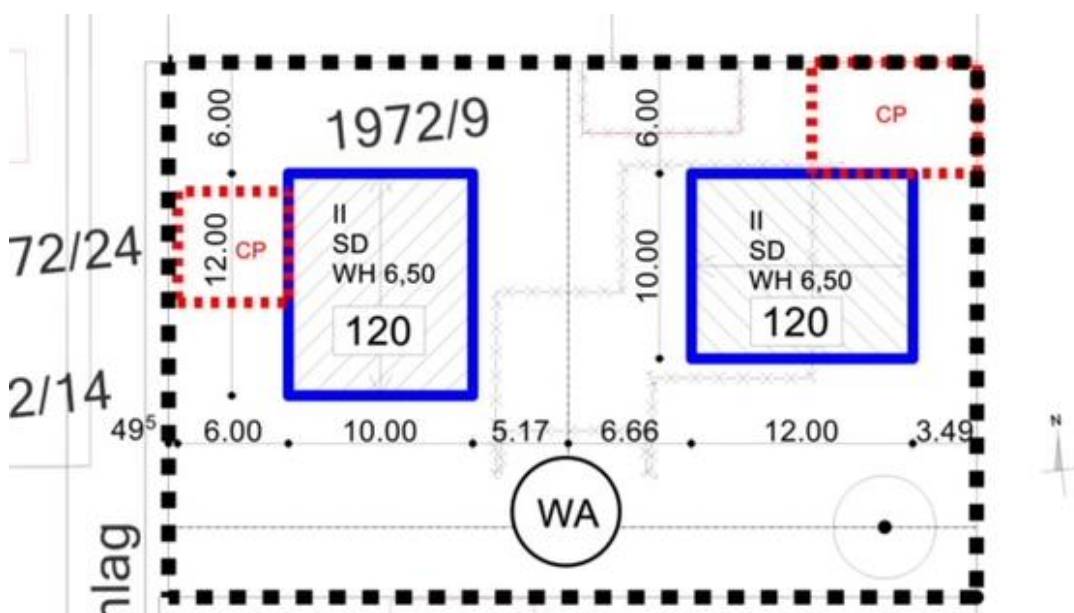


Abb. 6: Lageplan, Quelle: Regnauer Hausbau GmbH & Co.KG,

3. Planungskonzept der Änderung

Art der Nutzung

Das Bestandgebäude wurde für touristische Zwecke als Ferienwohnung genutzt. Nach Umsetzung der Bebauungsplanänderung sollen zwei Einfamilienhäuser, die dem ständigen Wohnen dienen, entstehen.

Maß der Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1972/9 soll geteilt werden. Um die Erschließung des östlichen Grundstückteils zu sichern, ist für die Zufahrt ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen.

Die GRZ I beträgt dann jeweils $120/632,5 = 0,189$ auf den Grundstücken, was den Orientierungswert der BauNVO § 17 mit einer Obergrenze von 0,4, für allgemeine Wohngebiete, deutlich unterschreitet.

Für Terrassen und Balkone ist eine zusätzliche GR von 40 qm pro Baufenster vorgesehen.

Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf vom angegebenen Höhenbezugspunkt maximal 0,30 m abweichen.

Die neue Wandhöhe entspricht in etwa dem Bestandsgebäude und der umliegenden Bebauung.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen und Carports zulässig;

mit einer maximalen Grundfläche von 9 qm und einer maximalen Höhe von 3 m je Baufenster sind sie außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Erweiterung ist dazu gedacht auch einen Platz für z.B. Fahrräder und Gartengeräte zu schaffen, so dass die Garagen und Carport zum Abstellen der PKWs Platz haben.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie zum Beispiel Wärmepumpen mit einer maximalen Grundfläche von 1,5 qm und einer maximalen Höhe von 2,2 m sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen je Baufenster einmal zulässig.

Stellplätze

Es gilt die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der Fassung vom 20.10.2021.

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Abstandsflächen

Es gelten die derzeit gültigen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO in der Fassung vom 23.07.2024.

Ersatzpflanzung

Für die zu fällende Fichte ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück festgesetzt.

Diese ist als heimischer Obst- oder Laubbaum mit einer Mindestpflanzgröße H3xv STU 18-20, neu zu pflanzen. Die Lage des zu pflanzenden Baumes wurde nicht festgesetzt und ist auf dem Grundstück frei zu wählen.

4. Änderung des Urbebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Am Windschlag“, rechtsverbindlich seit 24.09.1954 wird mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung vom _____ für den Geltungsbereich geändert.

Bad Aibling, _____

Bad Aibling, _____

Stefan Schlier
Erster Bürgermeister

Claudia Petzenhammer
Stadtplanerin