



STADT BAD AIBLING

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "BRECHTSTUBENWEG"

1. ÄNDERUNG

Im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

Teil A - Festsetzungen durch Text

Teil B - Begründung

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | Fax: 089 - 54763249 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 01.10.2024

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Willing in einer Entfernung von ca. 1,7 km zum Stadtkern von Bad Aibling. Im Westen schließt das Baugebiet an die bestehende Bebauung entlang des Brechstubenweges an, im Norden an den Feldbach.

2. Anlass der Änderung

Aufgrund der exponierten Lage des neuen Baugebiets wurde bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes eine detaillierte Vorplanung für die Erschließungsstraße erstellt. Bezugnehmend auf diese Planung wurde dann für jede Parzelle eine exakte maximale Höhe für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt.

Im Zuge der Realisierung der Erschließungsplanung und wegen immer häufiger auftretender Starkregenereignisse hat man die Höhe der Straße um ca. 15-20 cm angehoben.

Nachdem dadurch die festgesetzten Höhen nicht mehr zur Straßenhöhe passen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

3. Planungskonzept

Im Rahmen der Änderung wird lediglich der Punkt 3.2 „Max. zulässige Traufwandhöhe“ der Festsetzungen durch Text neu gefasst. Basierend auf den neuen Straßenhöhen wird für jede einzelne Parzelle die maximale Höhe OK Fertigfußboden neu festgesetzt. Diese neuen Höhen wurden vor Ort ausgesteckt und überprüft.

Um die notwendigen Geländeänderung, die zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig sind, zu reduzieren, wird die maximale Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen, bzw. angeschütteten Geländes bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Außenkante Außenwand auf 5,90 m erhöht.

Nachdem die festgesetzte Grundfläche und die überbaubaren Flächen nicht geändert werden, entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Daher müssen die Eingriffsbilanz und der Umweltbericht nicht geändert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen. Die Grundzüge der Planung werden nicht beeinträchtigt, damit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt werden

München, 01.10.2024

Bad Aibling,



.....
Alexander von Angerer

.....
Stephan Schlier, Erster Bürgermeister