

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 40



Allgemeines Wohngebiet
'Südlich der Flurstraße II'

GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 26.02.2024	Heldenstein, den 26.02.2024
Der Entwurfsverfasser :  Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737 info@thalmeier-architekten.de	1. Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

zur Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Heldenstein
"Südlich der Flurstraße II" Nr. 40

Die erste Änderung des Bebauungsplan HELDENSTEIN Nr. 40 - " **Südlich der Flurstraße II**" erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 210/3, 210/4, 210/5, 210/7, 210/8, 210/9, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/14, 210/7, 210/18, 210/19, 210/20, 210/21, 209/135, 209/136, 209/138, 209/139, 209/142 und 209/143, jeweils Gemarkung Heldenstein.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Diese Änderung wird durch wiederkehrende Anträge auf Abweichungen bzw. Befreiungen erforderlich. Zudem werden durch manche mögliche Interpretationen Konflikte befürchtet, die es im Vorfeld zu vermeiden gilt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Heldenstein die geordnete, geplante Gebietsstruktur sicherstellen. Ziel ist die Klarstellung und Definition der gewünschten Bauweise, des gewünschten Gebietscharakters sowie der Stellplatzsituierung.

Weitere Grundlage für die Formulierung einzelner Festsetzungen ist der Schutz und die Würdigung nachbarlicher Interessen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Hinweis zur Errichtung aller Gebäudeteile, die unterhalb der Mindest-Höhenkote Fertigfußboden Erdgeschoss liegen, in wasserdichter Bauweise, wurde aus Gründen der Klarstellung in die Festsetzungen verlegt. Damit soll sichergestellt werden, dass kein Schaden aufgrund von Oberflächenwasser entsteht.

Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung 4.3 dient der Schaffung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur. Aus diesem Grund soll eine Mindestgröße von 370m² pro Doppelhaushälfte sowie eine Mindestgröße von 500m² pro Einzelhaus verbleiben.

In einzelnen festgelegten Bereichen sind nur Doppelhäuser zulässig (D). Diese Festsetzung wird getroffen, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Zahl der Wohneinheiten

Die Regelung unter Punkt 5 der Festsetzungen, wie viele Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen sind, zielt auf die gewünschte aufgelockerte Siedlungsstruktur ab. Dies soll die maximale Dichte und Struktur des Gebietes fixieren.

In einem Einfamilienhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig. Die Intuition der Gemeinde ist es dabei, Familien den Einbau einer Einliegerwohnung für z.B. die Großeltern oder z.B. auch die Finanzierung des Eigenheims durch Einnahmen einer vermieteten Einliegerwohnung zu ermöglichen. Die Größe der zweiten Wohneinheit kann jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage im BauGB nicht vorgeschrieben werden, daher erfolgt hierzu im Bebauungsplan keine prozentuale Regelung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um Konflikte zu vermeiden, sollen Fahrzeuge vollständig unabhängig ein-oder ausparken können.

Daher ist der Stauraum vor der Garage nicht als erforderlicher Stellplatz anrechenbar, da in diesem Fall ein Rangieren nötig würde.

Damit kann die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Siedlungsgebiet dauerhaft gewährleistet werden. Aus Erfahrungen zeigt sich, dass Stellplätze in automatischen Garagen nicht gut angenommen werden. Dies führt dazu, dass Kraftfahrzeuge auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Aufgrund dessen ist im Bebauungsplan geregelt, dass Stellplätze in automatischen Garagen nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden können.

Auch aus Gründen der Rücksichtnahme für die im der Umgebung wohnenden Personen ist die zu erwartende Geräuschentwicklung durch mechanische Parkformen wie z.B. Regalsysteme, Hebebühnen, Duplex Parker dgl. im Wohngebiet nicht gewünscht.

Aufgrund der Festsetzung, das natürliche Gelände an den Grundstücksgrenzen zu erhalten, sowie die Errichtung der Gebäude (hier insb. Garagen) nach Abstandsflächensatzung sind Grenzgaragen eindeutig festgesetzt und bedürfen keinem eigenen Höhenfestpunkt.

Grünordnung

Die Begrünung von Flachdächern kann intensiv oder extensiv erfolgen, je nach Wunsch des Bauherrn. Daher wurde die Bezeichnung "extensiv" gelöscht und die Ausführung mit allgemein "begrünt" festgelegt.

Allgemein

Der Bebauungsplan wurde erstellt, um junge Familien die Errichtung von Eigenheimen zu ermöglichen und einheimischem Nachwuchs den Verbleib in der heimatlichen Gemeinde zu ermöglichen. Um eine sozialverträglich gute Mischung zu erhalten sind sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser im ausgewogenen Verhältnis entsprechend vorgesehen.

Die Vorgaben bzgl. Durchmischung sollen erhalten bleiben und nicht weiter verändert werden, um das Sozialgefüge der gemeindlichen Intuition im Gleichgewicht zu halten.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan bleibt von der Änderung unberührt.
Eine Anpassung ist nicht notwendig.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich von der Flurstraße im Norden bis zur Friesenhammerstraße im Süden.

Die überplante Fläche im Geltungsbereich incl. der Erschließungsstraßen (Friesenhamer und Flurstraße / Anteilig) hat eine Größe von rd. 17.949 m².

Das Bebauungsgebiet fällt von Süd-Ost nach Nord-West gleichmäßig, insgesamt um ca. 9m ab.

Die bestehenden Höhenlinien bestimmen den späteren Straßenverlauf - soweit straßenplanerisch sinnvoll und fachlich möglich. Die Wandhöhe wird von einem Bezugspunkt gemessen, der mittig der Zu-/Einfahrt bzw. mittig zum Baufenster an der Straßenkante festgesetzt ist. Der fertige Fußboden EG muss mind. 25 cm über diesem Bezugspunkt an der das Grundstück erschließenden Straße liegen, um vor Oberflächenwasser bei Starkregenfällen geschützt zu sein. Die Höhenfestsetzungen sind mit dem für die Straßenplanung beauftragtem Ingenieurbüro abzustimmen.

Im Westen und Süden schließen derzeit an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an . Nördlich und östlich grenzt das neue Gebiet an eine bestehende Wohnsiedlung.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Art der Nutzung	innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Allgemeines Wohngebiet WA	Bruttobaufläche 17.949	210/3, 210/4, 210/5, 210/7, 210/8, 210/9, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/14, 210/7, 210/18, 210/19, 210/20, 210/21, 209/135, 209/136, 209/138, 209/139, 209/142 und 209/143

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche (gesamt = Neuplanung)	17.949 m²
abzgl.:	
Öffentliche Grünflächen	-156 m ²
Entwässerungsrinne westlich	-210 m ²
Verkehrsfläche / Straßenfläche incl. Teilflächen Friesenhamer und Flurstraße	-2573 m ²
gesamt	-2.939 m ²
Summe Parzellen 1-22	15.010 m²

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:		geplant (mindestens)	maximal
Einfamilienhäuser	15 x 2WE	15 WE	30 WE
Doppelhäuser	4 x 1WE	4 WE	4 WE
Mehrfamilienhäuser	3 x 6WE	18 WE	18 WE
		37 WE	52 WE
ca. 3 Einwohner / WE:	ca.	111	156 ca.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst	15.010 m ²
Öffentliche Grünflächen	366 m ²
	15.376 m ²
Verkehrsfläche	2.573 m ²
somit umfasst das Brutto-Bauland	17.949 m ²
	rd. = 1,79 ha
Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland	83,62%
Verkehrsflächen	14,34%
Grünflächen	2,04%
	100,00%

Ermittlung der Grundfläche

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Einfamilien- und Doppelhäuser

GRZ: 0,35

Mehrfamilienhäuser

GRZ: 0,40

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	17.949 m ²
Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke)	15.010 m ²

Einfamilien- und Doppelhäuser 12.102,63 m ² x	GRZ: 0,35 =	4.235,92 m ²
zulässige Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze u Zufahrten		2.117,96 m ²
Mehrfamilienhäuser 2.700,00 m ² x	GRZ: 0,40 =	1.080,00 m ²
zulässige Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze u Zufahrten		540,00 m ²
Grünfläche 143,69 m ²		
Zufahrt 64,13 m ²		
15.010,45 m ²		7.973,88 m²

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

F. Erschließung

Straße:

Die Straßenerschließung erfolgt durch ein neues Straßennetz (Planstraße A und B) welches die Flurstraße mit der Friesenhammerstraße verbindet. Somit ist eine Erschließung sowohl von Norden als auch von Süden möglich. Die Planstraße B bildet zudem die Anbindung an die bestehenden Boschstraße und damit an das bestehende östliche Wohngebiet (Südlich der Flurstraße I). Für eine mögliche, spätere Anbindung weiterer Bebauungsflächen im Westen wurde der Bereich westlich der Planstraße B freigehalten.

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH.

G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :
Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg über das gemeindliche Wasserleitungsnetz.
2. Abwasserbeseitigung:
zentrale Entwässerungseinrichtung (Trennsystem) über das Kanalnetz der Gemeinde Heldenstein mit Anschluss an die Kläranlage.
3. Niederschlagswasser:
Das Oberflächen- und Regenwasser aus dem Baugebiet wird über das vorhandene Regenrückhaltebecken, nördlich des Baugebietes auf dem Fl.Nr. 218 entwässert. Das notwendigen Rückhaltevolumen für das Neubaugebiet beträgt ca. 210 m³. Die Drosselung der Ablaufmenge wird über ein Mönchsbauwerk erreicht. Der Überlauf des Beckens erfolgt in den Kirchbrunner Bach.

Aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Topografie mit Tiefpunkt des Geländes an der nord-westlichen Gebietsgrenze wird entlang der westlichen Grenze ein 1m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche freigehalten. Dieser Streifen soll als Pufferstreifen zur vorh. Regenrinne im Übergang zum freien Feld als Entwässerungsgraben ausgebildet werden.

Um sicherzustellen, dass die Gebäude bei Starkregenfällen nicht von Überflutung betroffen sind, wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses auf 25 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt. Der maßgebende Bezugspunkt wird je nach Grundstücksausrichtung mittig der Einfahrt bzw. mittig des Baufensters an der Straßenkante angegeben.

4. Die Projektierung für die vorstehenden Erschließungsmaßnahmen ist durch das IB Behringer & Partner, Mühldorf am Inn vorgesehen.

H. Energieversorgung

Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

I. Müllbeseitigung

Der Wertstoffhof der Gemeinde Heldenstein befindet sich an der Müllumladestation zwischen den Ortsteilen Harting und Söllerstadt. Hier werden alle gängigen Wertstoffe gesammelt: Altglas, Metall, Holz, Elektrokleingeräte.

An der ehemaligen Müllumladestation des Landkreises (neben der Kläranlage in Heldenstein/Harting) auf dem jetzigen Betriebsgelände der Entsorgerfirma SMR ist eine Abgabemöglichkeit für Elektroschrott (Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Leuchtstofflampen) eingerichtet.

Die Restmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf/Inn geregelt.

Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Heldenstein im Planungsgebiet nicht bekannt.

J. Immissionsschutz

Luft-Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

Lärm-Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Nördlich der Flurstraße" durch die Gemeinde Heldenstein wurden durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 12 und der planfestgestellten Bundesautobahn A 94 München – Pocking hervorgerufen werden.

Da hier bereits die südlichen Gebäude außerhalb der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV lagen, kann davon ausgegangen werden, dass dies ebenso für die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 40, der südlicher und weiter von der B12 entfernt liegt, zutrifft.

K. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH. Die Erschließungskosten werden durch Ablösebeiträge festgelegt und in die Grundstückspreise eingerechnet.

Buchbach, den 26.02.2024

Heldenstein, den 26.02.2024

Architekt

1. Bürgermeisterin