

D. Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“

1. Planungsgebiet

1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham, durch die 12. Änderung des FNP wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“.

1.2 Lage – Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Gemeindegebietes von Hausham und ist gem. Bebauungsplan für eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und fünf Doppelhäusern vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“ hat eine Größe von ca. 11.265 m².

Die 1. Änderung umfasst Anpassungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit der Straßen- und Entwässerungsplanung haben sich Anpassungen des ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 ergeben, die in die 1. Änderung des Bebauungsplanes einfließen.

Durch die eingegangenen Bauanträge haben sich bauordnungsrechtliche Fragen ergeben, auf die mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan eingegangen und durch Ergänzungen der textlichen und planerischen Festsetzungen Rechtsicherheit gegeben wird.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die 1. Änderung wird im Wesentlichen erforderlich für folgenden Anpassungen:

1. Die bestehende und erst vor einigen Jahren sanierte Brücke über die Schlierach kann und soll für den Fahrverkehr erhalten und angepasst werden. Der ursprünglich geplante Neubau der Fahrverkehrsbrücke südlich der bestehenden Brücke wird verworfen.
Für den Fußgängerverkehr ist nördlich der bestehenden Brücke ein separates Brückenbauwerk geplant.
Die Fahrspur des Huberspitzwegs zur Brücke und der Gehwegbereich werden dadurch nach Norden verschwenkt, die Einfahrt zur Tiefgarage und das Einfahrtsgebäude für die Parzellen 1 und 2 werden an die Verschiebung angepasst.
2. Die Entwässerungsplanung sieht die Lage der Revisionsschächte auf den Grundstücken überwiegend im Zufahrtsbereich der Garagen vor. Auf den Parzellen, auf denen die Garagenzufahrt direkt über den Huberspitzweg erfolgt, ist der Abstand für die Schächte zu knapp bemessen, deshalb werden die Garagen um einen Meter auf insgesamt zwei Meter Abstand zur Grundstücksgrenze verschoben. Es ist dabei sichergestellt, dass die Kanalführung und die Wasserversorgung unter den Garagen und Garagenfundamenten hindurch verlegt werden können.

- Diese Anpassung betrifft die Parzellen 7,8 und 9.
3. Die Höhenlage der Garagen wird an die Höhenlage der Straßenplanung angepasst. Diese Anpassung betrifft die Parzellen 3 bis 12.
 4. Die Kanalplanung und die Positionierung der Revisionsschächte erfordern für die rückstausichere Bauweise die Anpassung der Erdgeschosshöhenlagen. Für die Parzellen 3 bis 10 wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an die Rückstausicherheit angepasst, die Häuser entsprechend höher gesetzt.

4. Verfahren

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 41 und 42 ist die Errichtung von Wohngebäuden planerisch vorbereitet worden. Die hauptanlagenbezogene Grundfläche beträgt für beide Bebauungspläne ca. 3.400 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, denn:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. grenzt unmittelbar an einen bebauten Ortsteil an.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt auch unter Berücksichtigung der Gesamtgrundfläche, die in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt wird, weniger als 20.000 m², für ein Verfahren nach § 13 b BauGB weniger als 10.000 m².
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich.
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen.

Mit den maßvollen Festsetzungen werden Regelungen getroffen, die der baulichen Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage geben.

5. Wesentliche Planungsinhalte der Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden die Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) für Wohn- und Garagengebäude, die überbaut werden darf, ist innerhalb der Baufenster in Quadratmeter gem. § 19 Abs. 1 BauNVO angegeben. Neben der überbaubaren Grundfläche für Hauptgebäude wird sie auch für Garagen festgesetzt.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von max. 15 m² je Grundstück zulässig.

Für die Mehrfamilienwohnhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Doppelhäuser auf zwei, für die Mehrfamilienwohnhäuser auf drei beschränkt. Diese sind durch eine Wandhöhe von max. 6,8 m bzw. 9,0 m möglich. Sie wird bezogen auf die festgelegte Oberkante Fertigfußboden über NN.

Es gilt die jeweils gültige Fassung der Gestaltungssatzung und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausham.

5.3 Bauweise

Die Doppelhaushälften sind mit jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Dachform ist als Satteldach, für die Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 23° - 26,6°, für die Mehrfamilienwohnhäuser von 18° bis 23° festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung der Doppelhäuser wird von max. 25° auf max. 26,6° erhöht, da sich diese Dachneigung durch den festgesetzten Höhen- und Seitenversatz der Haushälften ergibt. Mit dieser max. Dachneigung ist es möglich, dass beide Gebäudehälften dieselbe und die max. Wandhöhe von 6,80 m ausschöpfen können.

Neben verglasten Vorbauten bis max. 1,50 m Tiefe, z.B. Wintergärten, sind auch Außentreppen bis max. 1,20 m Tiefe auf einer Länge von max. 5,0 m an einer Fassadenseite zulässig. Letztere sollen die äußere Erschließung der Kellerräume oder einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss ermöglichen.

5.4 Baugestaltung

Für die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Hausham, sofern der Bebauungsplan nichts Anderweitiges regelt.

Aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen. Die nördlichen, zueinander versetzten Außenwände der Doppelhaushälften werden durch Baulinien festgesetzt. Die südlichen Dachflächen der aneinandergebauten Haushälften müssen höhengleich gestaltet werden.

Durch die Verlegung der Baulinien auf die Nordseite ist gewährleistet, dass südseitige Anbauten möglich sind.

Abweichend zur Gestaltungssatzung müssen Dachüberstände an den höhenversetzten Dachflächen zwischen den Doppelhäusern (Kommunwand) nicht erstellt werden.

5.5 Einfriedung

Für Einfriedungen gilt ebenfalls die Gestaltungssatzung der Gemeinde Hausham. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 sind Einfriedungen auch als Schallschutzmaßnahmen, die zur Herstellung des erforderlichen Immissionsschutzes aus den nachbarlichen Nutzungen des Alpengasthofes „Glück Auf“ und des Volksfestplatzes beitragen (siehe 13. Immissionsschutz), zulässig.

5.6 Grünordnung

Geländeeinschnitte mit Stützmauern sind unzulässig. Geländeanschlüsse zu den Nachbargrundstücken sind höhengleich anzupassen und herzustellen.

Zwischen den höhenversetzten Terrassen der Doppelhaushälften sind, direkt am Gebäude, bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m Stützmauern mit einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

Für Parzelle 5 darf parallel zum Wohnweg eine Stützwand mit einer Höhe von max. 1,0m errichtet werden. Die Fläche zwischen Stützwand und Weg ist mit Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Hausham, den 30.06.2023



Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

