

D. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“

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 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“.

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 Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“ hat eine Größe von ca. 18.057 m².

Die 2. 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. 42 ergeben, die in die 2. Änderung des Bebauungsplanes einfließen.
- Durch die eingegangenen Bauanträge haben sich bauordnungsrechtliche Fragen ergeben, auf die mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan eingegangen und durch Ergänzungen der textlichen und planerischen Festsetzungen Rechtsicherheit gegeben wird.
- Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches, am Tiefpunkt des Geländes, war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Regen- und Schmutzwasserrückhaltebecken sowie Pumpstationen für die Entwässerung des Plangebietes geplant. Durch die Möglichkeit, die Entwässerung über die Flurnummer 667 und die Poilstraße an das bestehende Kanalnetz anzuschließen werden die Bauwerke hinfällig und die Fläche frei. Die Entwässerung des Plangebietes wird durch Dienstbarkeiten gesichert.
- Die freiwerdende Fläche soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in die Gebäudeplanung einbezogen werden.
- Die Straßenplanung hat ergeben, dass der Wirtschaftsweg im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches mit einem gleichbleibenden Steigungsverhältnis deutlich über das bestehende Geländeniveau angehoben werden muss und für die Befahrbarkeit mit Klein-LKW die Kurvenradien einen höheren Grundstücksbedarf ergeben. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke der Flurnummern 703/5 und 703/6 sowie des Hangbereichs für landwirtschaftliche Pflegemaßnahmen soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes einfacher und mit einem geringeren Eingriff in die Natur und Landschaft hergestellt werden.
- Durch die Entwässerungsplanung werden am Übergang der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Bebauung der Parzellen

27, 28 und 29 erhebliche Gefahren durch Starkregenereignisse gesehen. Diese sollen durch eine Regelung im Bebauungsplan vermieden werden.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die 2. 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.
2. Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches wird die freiwerdende Grünfläche in die Gebäudeplanung einbezogen.
Durch die Verschiebung der Parzellen und Baugrenzen nach Osten entsteht eine zusätzliche Parzelle für die Bebauung eines Einzelhauses. Aus den Flächen der Parzelle 24 und der öffentlichen Grünfläche werden die Parzellen 24a und 24b gebildet. Für die zwei Einzelhäuser sowie deren Garagen werden auf diesen Parzellen die Grundfläche, Wandhöhe und Höhenlage neu festgesetzt.
3. Die Entwässerungsplanung sieht die Lage der Revisionsschächte auf den Grundstücken unmittelbar am Straßenraum vor. Durch die Hanglage und die teilweise hangoberseitige Anordnung der Schächte müssen die Oberkanten der Fertigfußböden im EG für eine rückstausichere Ausführung der Erdgeschosse teilweise angehoben werden. Diese Anpassung betrifft die Parzellen 19 bis 21.
4. Die Höhenlage der Garagen wird an die Höhenlage der Straßenplanung angepasst. Diese Anpassung betrifft die Parzellen 1 bis 5, 10, 19, 21 bis 23.
5. Durch die Straßenplanung des Wirtschaftsweges an der Nordseite des Geltungsbereiches ergibt sich eine Böschungshöhe von ca. 1,50 m über dem bestehenden Gelände in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus Frühlingstraße 16a, Flurnummer 676/12. Dies bedeutet, dass der Straßenverlauf etwa auf Höhe des ersten Stock verlaufen würde. Zusätzlich wären massive Aufschüttungen für die erforderlichen Kurvenradien an der Grundstücksecke erforderlich. Um die Pflege des Hangbereichs und der Grundstücke der Flurnummern 703/5 und 703/6 gewährleisten zu können, wird der Wirtschaftsweg deshalb an die südliche Grenze des Geltungsbereiches, vor den Parzellen 26 und 27 verlegt und in annähernd gerader Linie zu den Flurstücken geführt. Der Wirtschaftsweg liegt zum Teil auf dem Grundstück, das für den Bau einer Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung vorgesehen ist und für das der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 43 geplant ist. Die für den Wirtschaftsweg erforderliche Fläche wird aus dem Grundstück und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 herausgenommen und in den Bebauungsplan Nr. 42 integriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um ca. 200 m² nach Süden erweitert.
6. Mit der Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens vor den Parzellen 27, 28 und 29 soll auf einem ca. 3,0 m breiten Grundstück die Möglichkeit zur Schaffung eines Überschwemmungsschutzes, z.B. durch die Gestaltung einer Sickermulde und eines dahinterliegenden Walls, geschaffen werden. Etwaige Hochwasserrisiken durch Starkregenereignisse können somit in der Hanglage, am Übergang zu der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vermieden werden.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausgeschlossen werden die Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.

Durch die 2. 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. Darüber hinaus sind Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von max. 15 m² je Grundstück zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Diese sind durch eine Wandhöhe von max. 6,8 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 Wohngebäude sind als Einzel-, Doppelhäuser oder Dreispänner mit jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 25° festgesetzt. Die zulässige Dachneigung der versetzten Doppelhäuser wird auf max. 26,6° erhöht, da sich diese Dachneigung durch den festgesetzten Höhen- und Seitenversatz der Haushälften ergibt. Mit dieser maximalen Dachneigung ist es möglich, dass beide Gebäudehälften dieselbe und somit auch 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. 1,20m 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. Ohne Festsetzung zueinander versetzter Baugrenzen / Baulinien sind die Außenwände in einer Gebäudeflucht herzustellen.

Die östlichen, zueinander versetzten Außenwände der Doppelhaushälften werden durch Baulinien festgesetzt. Die westlichen Dachflächen der aneinandergebauten Haushälften müssen höhengleich gestaltet werden.

Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass westseitige 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.

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.

6. Ökologie und Umweltbelange

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in die Natur- und Landschaft. Anstatt der Rückhaltebecken und technischen Einrichtungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die bereits überplante Fläche lediglich durch eine zusätzliche Wohneinheit maßvoll nachverdichtet. Die Freiflächen der privaten Hausgärten werden gärtnerisch gestaltet.

Die Entwicklungsziele bleiben bestehen:

- Erhalt wertvoller Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Minimierung der erforderlichen versiegelten Flächen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse

- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Hausham, den 30.06.2023

Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

