

GEMEINDE BABENSHAM



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "RAIFFEISENSTR.- BANKFILIALEN"

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:

Karlstraße 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 - 8054450

Büro Wasserburg:

Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 - 50055

E-Mail: architekten@jocher.com

GRÜNORDNUNG

Müller Landschaftsarchitekten

Regine Müller, Dipl. Ing. FH
Landschaftsarchitektin

Finkenstraße 14 ½
85665 Moosach
Tel.: +49 (0)8091 - 7766

E-Mail:

mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de

19.12.2019 (redaktionell ergänzt am 16.04.2020)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Anlass und Ziele der Planung**
 - 2 Innenentwicklung**
 - 3 Bestand und Bewertung**
 - 3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
 - 3.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)
 - 3.2.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Orts- und Landschaftsbild
 - 3.4 Verkehr und Erschließung
 - 3.5 Technische Infrastruktur
 - 3.5.1 Wasserversorgung
 - 3.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 3.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 3.5.4 Stromversorgung
 - 3.5.5 Müllbeseitigung
 - 3.6 Denkmalschutz
 - 3.7 Altlasten
 - 3.8 Starkregenereignisse
 - 3.9 Brandschutz
 - 4 Bebauungsplankonzept**
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Höhenentwicklung, Dachform
 - 4.5 Baukörper
 - 4.6 Bauliche Gestaltung
 - 4.7 Garagen und Stellplätze
 - 5 Grünordnungskonzept**
 - 6 Immissionsschutz**
 - 7 Städtebauliche Daten, Flächenbilanz**
 - 8 Beteiligte Fachingenieure**
 - 8.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung
 - 8.2 Erschließung und Entwässerung
 - 9.3 Natur und Landschaft
 - 8.4 Bodengutachten
 - 9 Zusammenfassung**
- Anhang:**
Luftbild

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Babensham sind nur geringfügig unbebaute Grundstücke mit Baurecht vorhanden bzw. sind diese dem Markt weitgehend entzogen.

Die Gemeinde hat das Bestreben, dem wachsenden Wohnraumbedarf und dem Bedarf einer gewerblichen Nahversorgung (Banken, Praxen, Kleingewerbe) im Ortskern gerecht zu werden. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Ausbildung eines Ortskerns in unmittelbarer Umgebung des Rathauses.

Hinzu kommt, dass die im Ortszentrum in der Raiffeisenstraße ansässigen Bankinstitute mit zeitgemäßen Neubauvorhaben den Standort ihrer Filialen sichern wollen.

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Im Rahmen der Bauleitplanung planerische und rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen,
- die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur,
- Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise,
- eine nachhaltige und vitale Entwicklung und
- die Ergänzung des Ortsbildes mit einer angemessenen Begrünung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde Babensham der planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan "Raiffeisenstr.-Bankfilialen" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung und trägt den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung.

2 Innenentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Es stehen derzeit keine weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das gewählte Areal ist für eine bauliche Entwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbereich anschließt.

3 Bestand und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

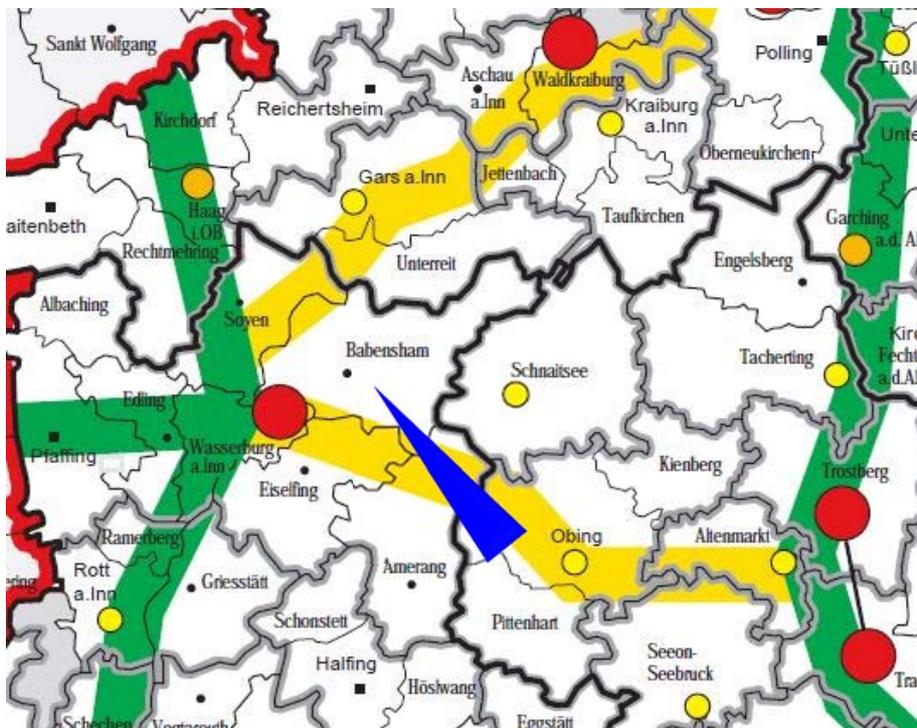
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Raiffeisenstr.-Bankfilialen" umfasst die Flurnummern 489/5 und 489/7 sowie Teilflächen der Raiffeisenstraße und der Straße "Am Anger".

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Babensham und hat eine Größe von ca. 2.900 m².



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: maps.google.de

Die Gemeinde wird von der grün dargestellten Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Mittelzentrum Wasserburg), sowie der gelb dargestellten Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung tangiert.



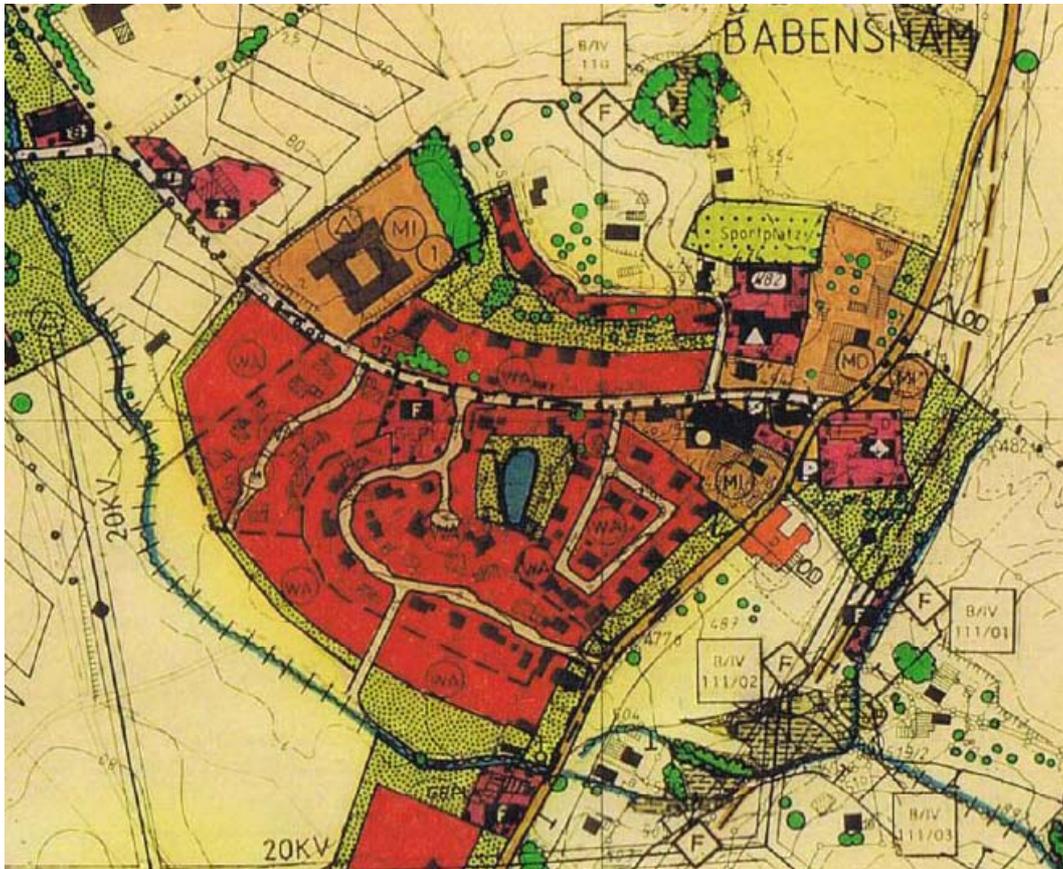
Im Verflechtungsbereich der Mittelzentren gehört Babensham zu Wasserburg a. Inn (5).



3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Teil als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind somit erfüllt.



3.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von 488,00 m üNN.

Im Westen grenzt das Plangebiet überwiegend an bestehende Wohngebäude, im Süden und Osten an Gebäude mit gemischter Nutzung und im Norden, durch die Raiffeisenstraße getrennt, teils an bestehende Wohngebäude, teils an landwirtschaftliche Grünflächen.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Raiffeisenstraße bzw. an der Straße "Am Anger". Die Erschließung ist also gesichert.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ein ausreichender Betriebsdruck über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

3.5.2 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage - möglichst im Trennsystem - anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Straße "Am Anger".

3.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Es sollte angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen vorzugsweise versickert wird. Eine Versickerung setzt jedoch eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die jedoch auf den Grundstücken nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser wird deshalb auf den Grundstücken in einem Retentionskanal gesammelt und gedrosselt und gereinigt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße eingeleitet.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal wurde im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt.

3.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung übernimmt über die Bayernwerk AG. Die Erschließung ist über bestehende Trafostationen möglich.

3.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim sichergestellt.

3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet.

3.7 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücksflächen bekannt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten dennoch organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.8 Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude getroffen.

3.9 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und die Technischen Baubestimmungen zu beachten.

Die Tragfähigkeit von Feuerwehrezufahrten muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

4 Bebauungsplankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen zwei neue Wohn- und Geschäftsgelände im Ortszentrum entstehen. Die Größe der Baufenster und die Höhen der Gebäude verringern sich in Richtung Westen, sodass aus städtebaulicher Sicht ein Übergang vom dominanten Rathaus hin zur Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße erreicht wird. Die Baufenster wurden bewusst nicht parallel zur Straße gestellt, sondern leicht in Richtung Südosten gedreht, sodass ein Vorbereich entsteht, der den Zugang zu den Häusern definiert und Parkmöglichkeiten für Besucher schafft.

Die Lage im Dorfzentrum ermöglicht es, alle infrastrukturellen Einrichtungen auf kurzen Wegen zu erreichen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angrenzenden Bestandsgebäuden und der geplanten Nutzungsstruktur wird der westliche Teil des Planungsgebietes analog des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO- und der östliche Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Planungserfordernisse für eine einzelne Mischgebietsparzelle ergibt sich aus der Tatsache, dass die Parzelle im geltenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und die umgebende Bebauung ihrer Art nach bereits ein bestehendes Mischgebiet ist.

Im nachfolgenden Lageplan ist die überwiegend gemischte Nutzung der angrenzenden Gebäude dargestellt.



Lageplan mit Darstellung der angrenzenden Gebäudenutzung

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie die festgesetzte Wandhöhe bestimmt. Die ausgewiesenen Werte für GRZ und GFZ orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und der angestrebten Nutzungsstruktur.

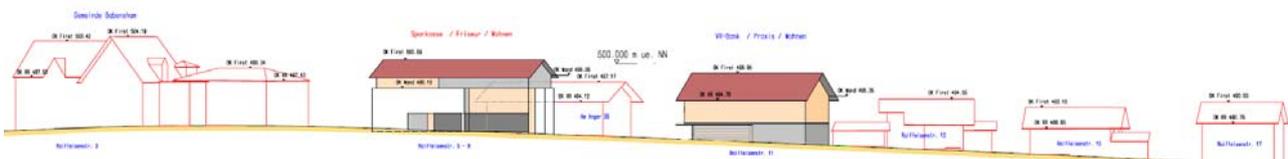
Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass im WA die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75% überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

Dieser prozentuale Überschreitungswert ist erforderlich, da für die Nutzung notwendige Stellplätze und evtl. Nebengebäude nebst Zufahrten auch im rückseitigen Bereich des Gebäudes angeordnet werden müssen. Hierdurch bedingen sich lange Zufahrtswege und Rangierflächen, die in den in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen zu berücksichtigen sind.

4.4 Höhenentwicklung, Dachform

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Hauptbaukörper im Geltungsbereich wurden ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Für die beiden Parzellen wurden max. Wandhöhen festgesetzt, die aus städtebaulicher Sicht für das Ortszentrum verträglich sind.



4.5 Baukörper

Die beiden Baukörper wurden aus städtebaulichen Gründen, analog der Mehrzahl der bestehenden Bebauung, traufseitig zur Raiffeisenstraße ausgerichtet. Dies hat zudem den Vorteil, dass durch die süd-/südwestliche Orientierung der rückseitigen Dachhälften eine optimale Nutzung von Photovoltaik-Anlagen ermöglicht wird.

4.6 Bauliche Gestaltung

Die Hausfassaden im Ort sind vorherrschend verputzt oder mit Holz verschalt. Für die Außenwände der Neubauten wurden deshalb ebenfalls als Oberfläche Putz in ruhiger Oberflächenstruktur und heller Farbe festgesetzt. Außenwandverkleidungen in Holz sind ebenfalls zugelassen.

4.7 Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist abhängig von der Gebäudenutzung und ist im Eingabeplan nachzuweisen. Die Stellplätze sind vorrangig an den im Plan dargestellten Flächen zu errichten. Sollten mehr als die dargestellten Stellplätze benötigt werden, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept wurde von der Landschaftsarchitektin Regine Müller erstellt und ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Ihre Planung und die textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff sind in den Festsetzungen bestimmt und im Umweltbericht erläutert und dargestellt.

6 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da die vorhandenen Straßen nur wenig frequentiert werden.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Diese können je nach Wetterlage auch in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Im Bebauungsplan wird auf die Duldung hingewiesen.

7 Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Größe des Geltungsbereiches | ca. 2.900 m ² |
| <u>davon:</u> | |
| Nettobauland | ca. 1.900 m ² |
| Erschließungsflächen öffentlich | ca. 1.000 m ² |

8 Beteiligte Fachingenieure

8.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

Die Höhengaufnahme des Bestandes erfolgte durch das Ing.-Büro für Vermessung Dipl. Ing. FH Alois Huber, Chiemgaustr. 51, 83123 Amerang-Evenhausen. Die Höhenlinien wurden in den Bebauungsplan übernommen.

8.2 Erschließung und Entwässerung

Die Entwässerungsplanung für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes erfolgte durch das Ing.-Büro für Gebäudetechnik Kas + Maier, Holzhamer Str. 18, 83128 Halfing, und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

8.3 Natur und Landschaft

Die Bestandserfassung, Bewertung und Grünordnungsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Regine Müller, Finkenweg 14½, 85665 Moosach erstellt und in den Bebauungsplan übernommen.

8.4 Bodengutachten

Die Baugrunduntersuchung für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes erfolgte durch die crystal geotechnik GmbH, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg. Die Erkenntnisse wurden ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt.

9 Zusammenfassung

Auf der Ebene der Regionalplanung wird das Konzept einer regionalen wirtschaftlichen Entwicklung mit den Umweltbelangen abgestimmt, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht abzuleiten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit dem Regionalplan bezüglich einer nachhaltigen Regionalentwicklung und hinsichtlich ökologischer und sozialer Belange abgestimmt und abgewogen.

Die Ziele und Grundsätze des regionalen Wirtschaftskonzeptes entsprechen dem im LEP geforderten Leitgedanken eines „umweltgerechten Wohlstandes für Generationen“.

Dem Rahmen einer langfristig tragfähigen, sozial- und umweltverträglichen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region wird Rechnung getragen.

Aufgestellt: 19.12.2019 (redaktionell ergänzt am 16.04.2020)

Planung: Dipl. Ing. FH Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Grünordnung: Dipl. Ing. FH Regine Müller
Landschaftsarchitektin
Finkenstr. 14 ½
85665 Moosach

Babensham, den _____

(Siegel)

Josef Huber

Anhang
Luftbild

