

Gemeinde Babensham



BEBAUUNGSPLAN "KROHENBERGER FELD I + II"

BEGRÜNDUNG

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
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

03.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planung

2. Verfahren

3. Innenentwicklung

4. Bestand und Bewertung

- 4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - Landesentwicklungsprogramm (LEP)
 - Regionalplan
 - Flächennutzungsplan
- 4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
- 4.4 Verkehr und Erschließung
- 4.5 Technische Infrastruktur
 - 4.5.1 Wasserversorgung
 - 4.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 4.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 4.5.4 Stromversorgung
 - 4.5.5 Müllbeseitigung
- 4.6 Denkmalschutz
- 4.7 Vorbelastungen

5. Bebauungsplankonzept

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Höhenentwicklung, Dachform
- 5.5 Baukörper
- 5.6 Bauliche Gestaltung
- 5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 5.8 Verkehrliches Erschließungskonzept

6. Grünordnungskonzept

7. Immissionsschutz

8. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

9. Zusammenfassung

Anhang: Luftbilder

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung:

Aufgrund der steten Nachfrage von Anwohnern der Siedlung am Krohenberger Feld nach der Möglichkeit für ihre Kinder das Dachgeschoss in ihrem Haus ausbauen zu dürfen oder geringfügige Aufstockungen des Daches vorzunehmen, um bei Sanierungsmaßnahmen weiteren Wohnraum schaffen zu können (trotz steigender Wärmedämmstandards und daraus resultierenden Aufbauhöhen). Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Babensham die bestehende Bebauung in Bärnham am Krohenberger Feld nachzuverdichten.

Ziel, Zweck und Wirkung der Planung

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise und die Ergänzung des Ortsbildes mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung, mittels Bäumen und Sträuchern.

Die Planung sichert die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Babensham:

- sie legt die Vorgaben für die städtebauliche Gestalt der straßennahen Bebauung fest (§ 1 Abs. 6 BauGB), und berücksichtigt auch eine zur vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung
- mit der Planung wird der Ortsbereich Bärnham fortentwickelt, indem die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum nahe der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

2 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. **§ 13 a** BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die vorgesehene Festlegung des Geltungsbereichs entwickelt die vorhandene Siedlungsstruktur weiter.

Das Plangebiet ist im wesentlichen Umfang durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung steht in unmittelbarem Siedlungszusammenhang.

Insoweit zielt die Planung darauf ab, diesen Bereich von Bärnham fortzuentwickeln, wofür das Instrumentarium des § 13 a BauGB zur Verfügung steht.

Die allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt, mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

3 Innenentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Eine Nachverdichtung im Bereich der Bebauungspläne „Krohenberger Feld I + II“ bietet sich an, da die bestehenden Grundstücke ausreichend groß sind und die Erschließung bereits vorhanden ist.

4 Bestand und Bewertung

4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Bärnham, und hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

Im Osten grenzt das Wohngebiet am Seebachweg, im Süden das Wohngebiet Hochfeldweg, im Westen das allgemeine Wohngebiet Hochfeldweg BA 2 und im Norden grenzt der Waldhiererweg mit anschließenden landwirtschaftlichen Grünflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Krohenbergerfeld I + II" im Ortsteil Bärnham, umfasst folgende Flurnummern, Gemarkung Penzing:

611/1
bis
611/11

612/1
612/2
612/6
613
613/1
Bis

613/7
615
615/1
616
616/1
620/1
bis
620/18

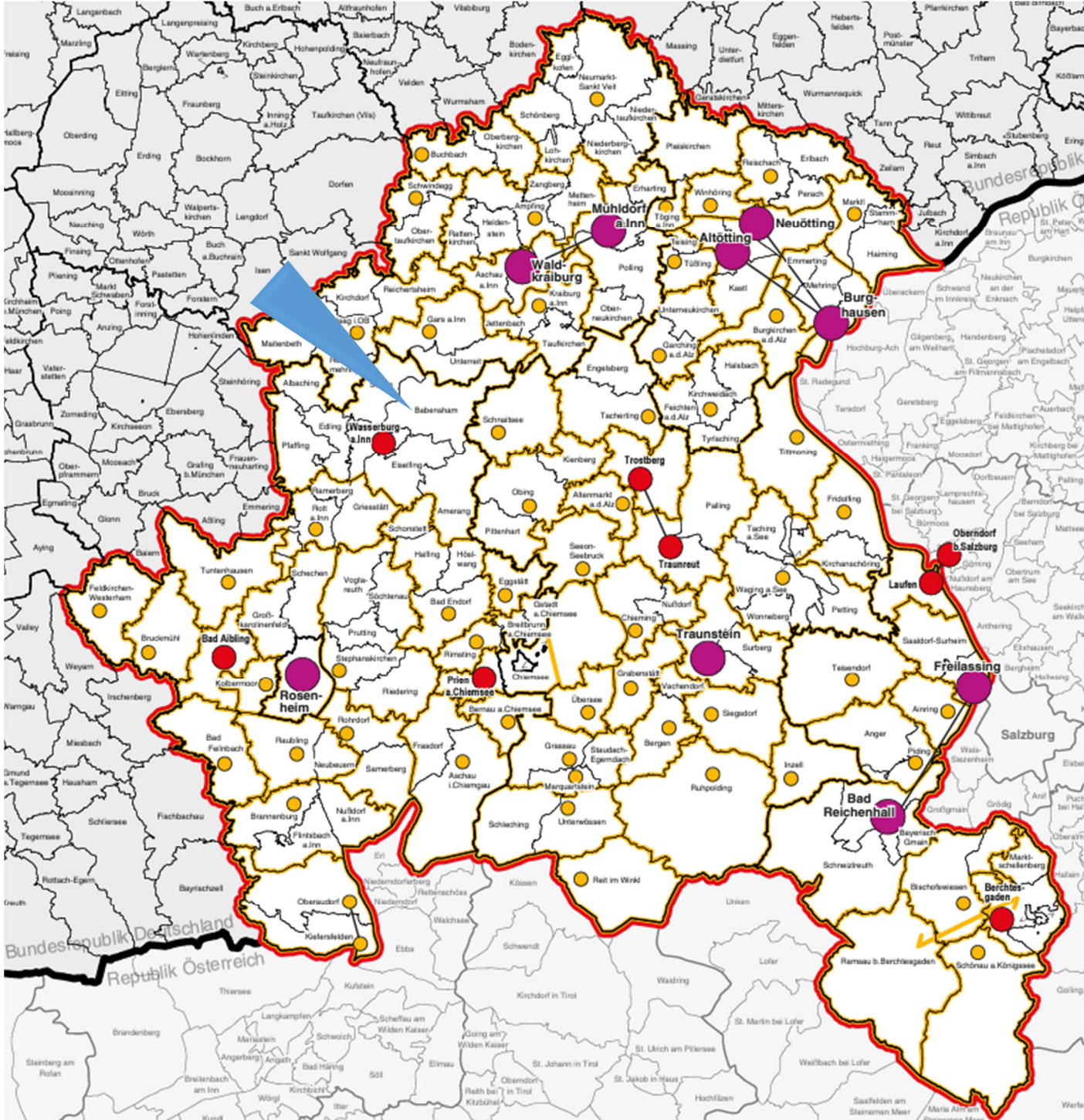


Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

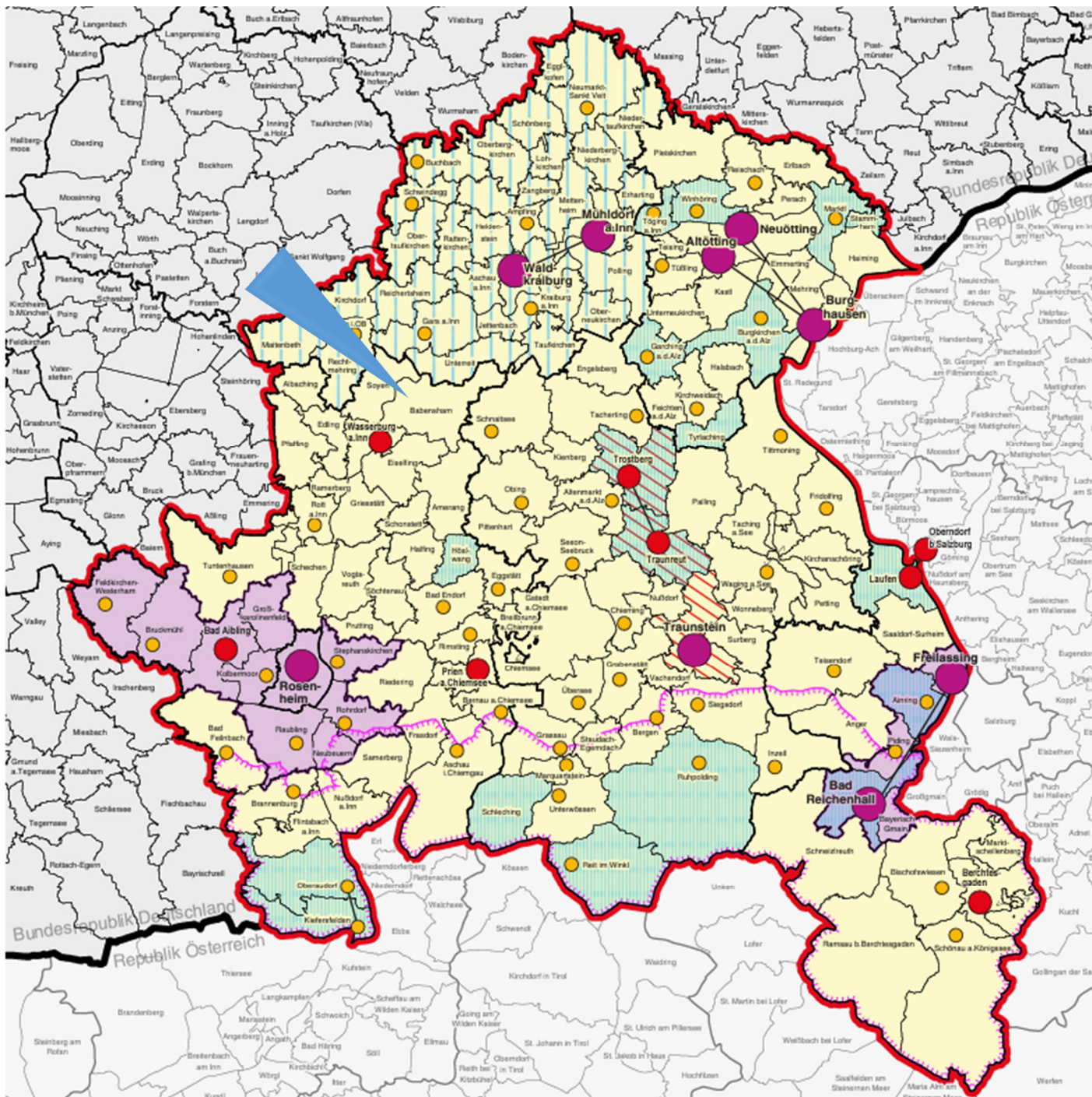
4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Bärnham als Ortsteil von Babensham gehört zum Landkreis Rosenheim, zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18) und liegt nah am Mittelzentrum Wasserburg a. Inn.



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Nahbereiche der Zentralen Orte, Stand 05.05.2020 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (Pfeil)



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1 Raumstruktur, Gebietskategorien, Stand 2000

Babensham liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Babensham ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 485,00 m üNN am westlichen Geltungsbereich und fällt bis auf ca. 475,00 m üNN zum südöstlichen Geltungsbereich ab.

Das Wohngebiet ist geprägt von großen Erschließungsflächen mit Gehweg und Hausgärten. Die Gebäude sind zum Teil Sanierungsbedürftig.

Durch einen Teilbereich des westlichen Planungsgebietes verläuft eine 110 KV-Leitung (oberirdisch).

4.4 Verkehr und Erschließung

Im Nordwesten grenzt der Hochfeldweg und im Norden der Waldhiererweg an. Die Erschließungsstraße Oberer Krohenberg führt direkt auf die Bruckstraße.

Im Geltungsbereich wird die Straßenbreite beibehalten, da diese auch nach einer Nachverdichtung ausreichend dimensioniert ist.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

4.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

4.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird nach Rückhaltung auf den Grundstücken in den Regenwasserkanal eingeleitet.

4.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG.

4.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim gesichert.

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet

4.7 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung als Wohn- und Gartenflächen lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen / Lärm

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, an Sonn- und Feiertagen auftreten. Im Bebauungsplan wird auf die Duldung dessen hingewiesen.

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 und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

5 Bebauungsplankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen große Grundstücke geteilt werden dürfen für ein Doppelhaus mit Garagen sowie die Bestandsbauten dürfen aufgestockt werden. Die bestehenden Straßen (Hochfeldweg und Waldhierweg) dienen der Erschließung des Baugebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden, vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungsstruktur verbleibt das Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, der max. zulässigen Vollgeschosse, sowie die festgesetzte Wandhöhe bestimmt.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, der angestrebten Nutzungsstruktur und an der landschaftlichen Situation. Aus Gründen des Bodenschutzes wird

eine höhere GRZ festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung von neuen zu versiegelnden Flächen entsprochen.

Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

5.4 Höhenentwicklung, Dachform

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Baukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Die Firsthöhe für den Hauptbaukörper beträgt maximal 6,95 m, die Wandhöhe wird bis UK Dachsparren festgesetzt damit diese besser kontrolliert werden kann.

5.5 Baukörper

Die meisten Hauptbaukörper sind aus städtebaulichen Gründen parallel zum Hang orientiert .

5.6 Bauliche Gestaltung

Die vorherrschenden Materialien im Ortsbild sind Putzflächen und Holz. Für die Außenwände der Gebäude wird somit als Oberfläche Putz in ruhiger Oberflächenstruktur und heller Farbe festgesetzt.

Außenwandverkleidungen sind in Holz ab dem 1. Obergeschoss zulässig, Balkone und Fensterläden sind ebenfalls in regionaltypischer Bauweise auszuführen und auch deren Farbe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Lage der Garagen wird auf den Grundstücken festgeschrieben.

Stellplätze können individuell angeordnet werden, hierfür müssen im Bauantrag 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

5.8 Verkehrliches Erschließungskonzept

Das Baugebiet nutzt die bestehende Erschließung.

Die benötigten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

6 Grünordnungskonzept

6.1 Begrünung des Plangebietes

Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als ökologische Aufwertung

6.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

6.3 Boden und Wasserhaushalt

Anfallendes Oberflächen- und Dachwasser aus dem Baugebiet wird nach Rückhaltung auf den Baugrundstücken in den Regenwasserkanal eingeleitet.

6.4 Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines bereits erschlossenen Bereichs
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote

7 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da die vorhandenen Straßen nur wenig frequentiert werden. Immissionen die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen sind zu dulden, insofern die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

8 Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches ca. 3,70 ha

davon:

Nettobauland ca. 1,30 ha

Erschließungsflächen öffentlich, Bestand ca. 0,45 ha

9 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der derzeitigen Regionalplan Fortschreibung einer nachhaltigen Regionalentwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Belange abgestimmt und abgewogen.

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.

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: 03.08.2023

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

Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister



Abbildung: Bärnham

Quelle: bayernatlas

