



Begründung

Zum Bebauungsplan „Grassach Nord“

Änderung
gemäß § 13a Baugesetzbuch

für das Grundstück Fl.Nr.1059 der Gemarkung Altenmarkt a.d.Alz



1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück Fl.Nr 1059 in Grassach Nord soll mit einer Wohnbebauung bebaut werden. Es wird dem aktuellen Bedarf Rechnung getragen. So sollen neben den ursprünglich angedachten Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

Der Straßenraum soll verbreitert werden.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz weist für den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO aus.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Bundesstraße B304 und einer straßenbegleitenden Begrünung begrenzt. Im Westen und im Norden durch die Zufahrtsstraße des Siedlungsgebiets und zugehöriger Rampe zur B304 im Westen. Im Osten durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung und durch die Steiner-Straße.

Die Änderung des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 0,06 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altenmarkt a.d.Alz:

Fl.Nr.: 152 (Bundesstraße B304)

Fl.Nr.: 152 / 21

Fl.Nr.: 1024 (Steiner Straße)

Fl.Nr.: 1059

Fl.Nr.: 1050/1

4. Ausgangssituation

Das Grundstück Fl.Nr. 1059 ist unbebaut. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grassach Nord“ vom 30.11.1989 weist für den Änderungsbereich eine Bebauung für vier Doppelhäuser mit einer Grund-/Geschossflächenzahl von max. 0,35/0,65 und für zwei Einzelhäuser mit einer GRZ/GFZ von max. 0,20/0,35, mit einer Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage. Dieser Bebauungsplan bezieht sich auf die BauNVO von 1977. Dies ist für die Berechnung der Grundflächenzahl GRZ maßgebend.

Die südlich liegende Bundesstraße B304 verläuft über ein Vollgeschoss oberhalb des Grundstücks und hat im Bereich des Grundstücks eine straßenbegleitende Begrünung aus Sträuchern und Bäumen. Die Siedlungszufahrt erfolgt über eine bestehende, abfallende Rampe auf der Westseite des Grundstücks. Das Flurstück 1059 ist derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Dauergrünlandnutzung unterzogen und stellt eine Fläche geringer ökologischer Bedeutung dar. Im nördlichen Bereich des Grundstücks verläuft eine Gasleitung auf dem Grundstück.



5. Grundzüge der Planung

Die bestehende Zufahrtsstraße soll um 1m in das Baugebiet verbreitert werden.

Die im nördlichen Teil angegliederten Doppelhäuser bleiben in ihrer Art, Größe und Parzellengröße ähnlich dem rechtsgültigen Bebauungsplan erhalten.

Ähnlich dem rechtsgültigen Bebauungsplan wird der innere Bereich durch eine Stichstraße erschlossen. In diesem Bereich werden Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die in ihrer Geschossigkeit, Gebäude- und Dachform an der Bestandsbebauung anknüpfen. Hierbei wird berücksichtigt, dass sich in der Nähe der bedeutenden Baudenkmäler wie das Kloster Baumburg und die Burg Stein zu deren Füße eine möglichst homogene Bebauung entwickeln soll, stehen.

Um zu vermeiden dass im Geschosswohnungsbau eine Aufzugsanlage die Dachhaut durchdringt, darf im Fall dass ein Aufzug eingebaut wird das Gebäude geringfügig höher werden.

Die Bebauung bildet einen wahrnehmbaren räumlichen Abschluss der Siedlung zur Bundesstraße. Im südlichen Bereich (zur Bundesstraße B304 hin) sollen parallel zwei Baukörper mit zwei Vollgeschossen angeordnet werden, mit einem dazwischenliegenden Nebengebäude. Diese Gebäude schirmen das dahinterliegende Baugebiet von der Bundesstraße ab und definieren in Verbindung mit der straßenbegleitenden Begrünung einen klar ersichtlichen Straßenraum.

Zusätzlich soll an der Bundesstraße eine Lärmschutzwand errichtet werden, um die Wohnbebauung vor der Belastung durch den zunehmenden Schwerlastverkehr zu schützen.

Nördlich dieser zwei Gebäude soll ein drittes Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude errichtet werden. Hier wird die Baukörperausrichtung und die Firstrichtung der angrenzenden Siedlung aufgenommen.

Garagen, Carports und Nebengebäude werden in kleinere Blöcke gegliedert. So dass eine Durchwegung und einzelne Grüninseln im Siedlungsgebiet möglich sind.

Das Grundstück wird in seiner neuen Höhenlage definiert in dem die Oberkanten der Fußböden der Gebäude und die maximale Wandhöhe definiert werden. Die Höhenlage ist bezogen auf eine Absolute Höhe. Bezugspunkt ist hierfür die bestehende Siedlungsstraße.

6. Verkehrserschließung und Parkierung

Die Grundstücke bzw. Parzellen werden über die gemeindlich öffentliche Steiner Straße erschlossen, welche im Süden über eine Rampe an die Bundesstraße B304 angeschlossen ist. Der Straßenraum der Siedlungsstraße wird in diesem Zuge verbreitert.

Der Geschosswohnungsbau wird von Westen durch eine Stichstraße erschlossen.

Zwischen den Doppelhäusern und den Mehrfamilienhäusern werden Garagen / Carports und Stellplätze errichtet, die der Nutzung der Mehrfamilienhäuser zugeordnet sind.

Die Rückwände der Carports sind zum Schutz der Nachbarn geschlossen auszuführen.

Jeder Doppelhaushälfte ist Platz für zwei Garagen / Carports zugeordnet, die entweder direkt von der angrenzenden öffentlichen Straße erschlossen werden, bzw. bei der westlichen Doppelhaushälfte von der privaten Verkehrsfläche aus.



7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets wird durch das Leitungsnetz für Trink- und Betriebswasser der Gemeinde Altenmarkt a.d.Alz sichergestellt.

Die Stromversorgung wird vom örtlichen Stromversorger (Bayernwerke) übernommen.

Die Telekommunikationsversorgung mit Breitband erfolgt durch die Telekom.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Gemeindekanal in die Kläranlage von Altenmarkt a.d.Alz.

Auf dem Grundstück kann unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben versickert werden. Parkplätze, Einfahrtbereiche und sonstige befestigte Flächen sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

8. Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Die Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Kanal, die Stromversorgung, die Wasserversorgung und die Straße sind vorhanden.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Freiflächengestaltung

Die Änderung des Bebauungsplans „Grassach Nord“ wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Dieses Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dies ist im § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB im Zusammenhang mit § 13 Abs. 3 BauGB festgelegt. Eine Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind neben der bestehenden Baum-/Strauchzeile an der B304, für welche ein entsprechendes Erhaltungsgebot auferlegt wird, nicht vorhanden.

Zur Auflockerung des Bebauungsareals wurden punktuelle Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, wobei hier nur heimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden dürfen.

Im Übrigen sind private Stellplatzflächen sowie Zufahrts- und Zugangsbereiche, ausgenommen der Zufahrtsstraße für die Garagen / Carports Mehrfamilienhäuser, welche auch als Feuerwehrezufahrt dient, mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

10. Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes "Grassach-Nord" der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3827/B3/mec vom 10.07.2017 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:



Auf das Planungsgebiet wirken die hohen Verkehrsgeräuschimmissionen der südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 304 (Traunsteiner Straße) ein. Hier kommt es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.

Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan am südlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes als aktiver Lärmschutz eine Lärmschutzwand mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe von 3,0 m über Straßengradiente der Traunsteiner Straße festgesetzt (2 m hoch schallabsorbierend, darüber 1 m reflektierend, z.B. Glas).

Dennoch verbleiben im geplanten allgemeinen Wohngebiet insbesondere in den Obergeschossen der straßenzugewandten Fassaden Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Diese Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte können mit städtebaulich verträglichen Wandhöhen nicht vermieden werden.

Aus diesem Grund wurden für die betroffenen Fassaden und Dachflächen geeignete Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Auf eine Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich I und II nach DIN 4109 im Bebauungsplan konnte verzichtet werden, da diese Anforderungen an den baulichen Schallschutz in der Regel von allen herkömmlichen Massivbauweisen erfüllt werden.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde jedoch bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Altenmarkt den

1. Bürgermeister