



Begründung
73. Änderung des Bebauungsplans
„Neufang“ Fl.St. 171/35 und 171/36
Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz

der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

20. November 2024



Planung:

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

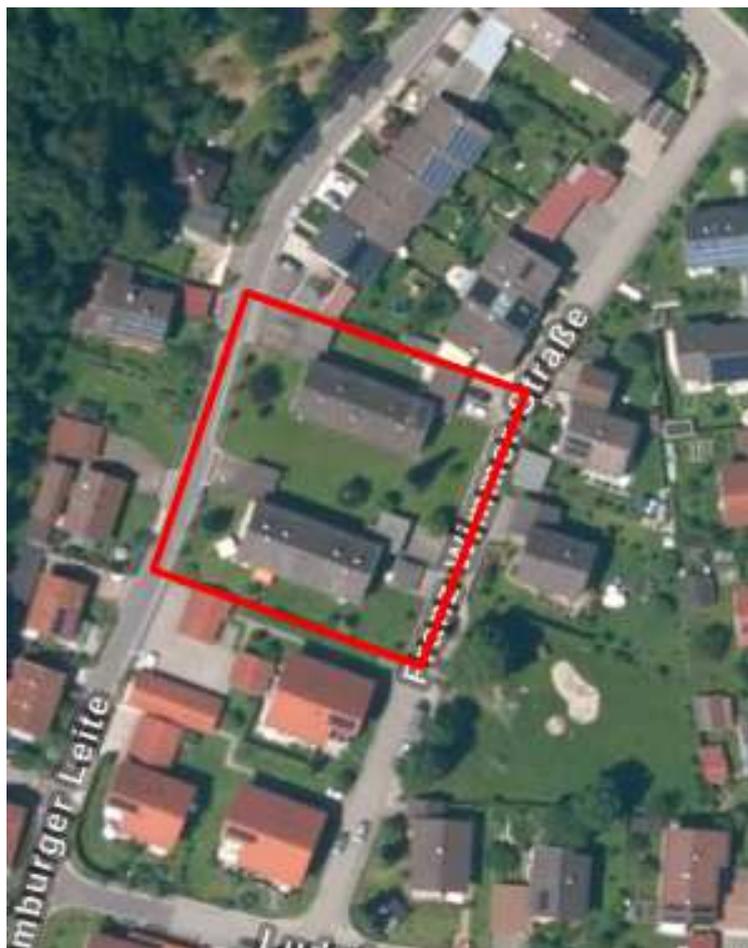
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt hat am die Änderung des Bebauungsplanes „Neufang“ beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 171/35 (1468 m²) und 171/36 (1519 m²) Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz.

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle: Bayernportal 20.11.2024)

2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Neufang“.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

3 Anlass der Änderung

Die Anwesen Franz-Wimmer-Straße 5 / Baumburger Leite 18 und Franz-Wimmer-Straße 7 / Baumburger Leite 20 sollen energetisch saniert, erweitert und im Rahmen der Nachverdichtung jeweils um ein Geschoss aufgestockt werden. Durch die Erweiterung und Aufstockung ist vorgesehen in jedem Gebäude max. 14 Wohnungen zuzulassen. Für Garagen / Carports und Stellplätze ist geplant entsprechende Flächen zuzuweisen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 ist eine seitliche Wandhöhe für E + I von max. 6,50 m und eine Geschossflächenzahl vorgesehen. Die Dachneigung für Satteldächer ist mit 18 bis 26° festgelegt.

Durch die nun vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes wird das vorhandene Baurecht auf dem Grundstück um ein Geschoss erweitert, die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt, die max. überbaubare Fläche definiert und die Bestimmung der Geschossflächenzahl entfällt. Die zulässige Dachneigung wird reduziert und die Stellplätze werden durch Festsetzung von Flächen geregelt. Die Einhaltung der Abstandsflächen laut BayBO wird in die Planung aufgenommen.

4 Planung

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Altenmarkt zu Grunde gelegt.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Folgende Punkte weichen vom gültigen Bebauungsplan ab:

- Festlegung der seitlichen Wandhöhe, Erhöhung der Vollgeschosse
Zur Nachverdichtung wird die bereits max. zulässig seitliche Wandhöhe von 9,2 m auch für drei Vollgeschosse zugelassen.
- Festlegung eines Wandhöhenpunkts (WHP) und einer Firsthöhe (FH)
Durch die Festlegung eines WHP und der Mindestanfüllung des Geländes unter FFB EG wird die Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhe sichergestellt. Die Firsthöhe ist fixiert und laut Systemschnitt ist im Dachgeschoss eine max. Höhe von 2,3 m am höchsten Punkt festgelegt. Durch diese Festsetzungen wird ausgeschlossen, dass im Dachgeschoss Aufenthaltsräume möglich sind und somit die Gebäudeklasse 4, die einen anderen Brandschutz benötigt, ausgeschlossen wird.
- Festlegung der max. Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebengebäude
Da Garagen, Carports und Nebengebäude auch innerhalb der Grenze des Hauptbaukörpers möglich sind, wurde die seitliche Wandhöhe begrenzt.
- Bestimmung einer max. zulässigen überbaubaren Fläche auf den Grundstücken
- Regelung der max. zulässigen Wohneinheiten
Die Wohneinheiten auf den Grundstücken werden in der Anzahl begrenzt, damit sichergestellt ist, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

- Dachgestaltung
Bisher war nur Satteldächer zulässig. Für Garagen und Carports werden nun auch Pultdächer zugelassen, deren Dachüberstände und Bedachung frei wählbar sind. Für alle weiteren Überdachungen (Eingänge, Balkon usw.) sind außerdem die Dachform und die Bedachung frei wählbar.
- Festlegung der Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude
Je Wohneinheit muss mindestens 1 Stellplatz und je Wohnanlage zusätzlich 1 Besucherstellplatz nachgewiesen werden.
Stellplätze liegen zum größten Teil zwischen den beiden Wohngebäuden mit Zufahrt über eine festgesetzte private Verkehrsfläche und sind privatrechtlich dinglich zu sichern. Begründet wird dies damit, dass die westliche Zufahrtsstraße vor kurzem neu hergestellt wurde und keine weitere Zufahrt entstehen soll.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Gemeinde Altenmarkt sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Die Anschlussmöglichkeiten der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Grundstücke sind bereits vorhanden.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf den Grundstücken ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

Erschließung

Es handelt sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet, die Erschließung ist bereits vorhanden.

6 Artenschutzrecht

Der Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Es müssen jedoch grundsätzlich die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und abgewogen werden, d.h. bei Vorhandensein besonders geschützter und schwer ersetzbarer Strukturen wie z.B. ortsbildprägende Großbäume mit Fledermaushöhlen, kartierte Biotop, Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Wälder, müssten entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Im Änderungsgebiet gibt es keine Biotopflächen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Im Änderungsgebiet befinden sich 2 Wohnanlagen mit Garagen und Stellplätze und privaten Gärten (Rasenflächen) mit geringer Baum- und Strauchbepflanzung. Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen liegen nicht vor.

Durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich wird von einer normalen Artenvielfalt des Tierbestandes (z.B. Amsel, Buchfink, Rotkehlchen) ausgegangen.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse vorhanden. Um dies endgültig auszuschließen, sollen Gebäude und/ oder Gebäudeteile vor Abbruch oder Teilabbruch (z.B. Dachstuhl) durch Fachpersonal auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse untersucht werden. Verkleidungen an Fassaden sind vorsichtig abzutragen. Aufgefundene Tiere sind durch fachkundiges Personal zu sichern.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen dadurch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

7 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

In der Umgebung sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

D-1-89-111-5, ca. 140 m

Kapelle, um 1803 erbaut, erneuert 1857 und 1984.

D-1-89-111-29, ca.

Ehem. pröpstliches Sommerschlösschen, pavillonartig, mit Zeltdach und Eckerkern, erbaut 1564, im 20. Jh. Dach angehoben und im Inneren verändert; Klostergarten mit Einfriedungsmauer, 16./17. Jh.

D-1-89-111-26

Klostergebäude, syn. Konventsgebäude, syn. Konvenstrakt, syn. Konventsbau, Augustinerchorherren

In der Umgebung ist folgendes Bodendenkmal vorhanden:

D-1-8041-0001

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustinerchorherrenstifts Baumburg und seiner Vorgängerbauten mit der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha sowie abgegangene Grafenburg ottonischer und salischer Zeitstellung ("Baumburg").

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Altenmarkt a.d. Alz, 20.11.2024

Stephan Bierschneider

Erster Bürgermeister