

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 40



Allgemeines Wohngebiet 'Südlich der Flurstraße II'

GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 08.05.2018
geändert am 16.07.2018

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de

Heldenstein, den 08.05.2018
geändert am 16.07.2018

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Heldenstein
"Südlich der Flurstraße II" Nr. 40

Der Bebauungsplan HELDENSTEIN Nr. 40 - "**Südlich der Flurstraße II**"
erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 206 Teilfläche, 209/95 und 210
der Gemarkung Heldenstein.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Allgemeinen Wohngebietes wurde erforderlich, da im Gemeindegebiet die allgemeine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser und auch Wohnungsbau anhaltend groß ist. Die Parzellen des 2017 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 38 (WA) sind bereits wieder verkauft bzw. reserviert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Der immer noch günstige Kredit-Zinssatz sowie auch die schlechten Bedingungen für Sparer setzen zudem große Anreize, vor Allem für Privatpersonen, Ersparnisse in einer Immobilie anzulegen, was die gesteigerte Nachfrage zum Teil weiter beeinflusst.

Die Ortsrandlage in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur stellt ein ideales Gebiet zur Ortsabrundung dar. Aufgrund dessen werden in diesem Gebiet auch keine Dachgauben zugelassen, um eine ruhigere Dachlandschaft zu erhalten.

Das überplante Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung im Osten der Fl.St.Nr. 209/95 wurde die Wandhöhe der Parzellen 13,16,17,18, 19, 20 und 21 gegenüber der restlichen Bebauung reduziert.

Nach Nord-Westen fällt das Gelände ab. Damit ist eine höhere Wandhöhe analog den weiteren neuen Baugebieten gerechtfertigt.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der bestehende Flächennutzungsplan wird mit 13. Änderung im Wege der Berichtigung lt. § 13a BauGB Absatz 2 Satz 2 angepasst.

Dieses im Flächennutzungsplan aufgeführte Bauland, dessen Verfügbarkeit gesichert ist, wird als 'ALLGEMEINES WOHNGBIET' nach §4 Bau NVO ausgewiesen.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich von der Flurstraße im Norden bis zur Friesenhammerstraße im Süden.

Die überplante Fläche im Geltungsbereich incl. der Erschließungsstraßen (Friesenhamer und Flurstraße / Anteilig) hat eine Größe von rd. 17.949 m²

Das Bebauungsgebiet fällt von Süd-Ost nach Nord-West gleichmäßig, insgesamt um ca. 9m ab.

Die bestehenden Höhenlinien bestimmen den späteren Straßenverlauf - soweit straßenplanerisch sinnvoll und fachlich möglich. Die Wandhöhe wird von einem Bezugspunkt gemessen, der mittig der Zu-/Einfahrt bzw. mittig zum Baufenster an der Straßenkante festgesetzt ist. Der fertige Fußboden EG muss mind. 25 cm über diesem Bezugspunkt an der das Grundstück erschließenden Straße liegen, um vor Oberflächenwasser bei Starkregenfällen geschützt zu sein. Die Höhenfestsetzungen sind mit dem für die Straßenplanung beauftragtem Ingenieurbüro abzustimmen.

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm.

Im Westen und Süden schließen derzeit an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an . Nördlich und östlich grenzt das neue Gebiet an eine bestehende Wohnsiedlung.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Art der Nutzung	innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Allgemeines Wohngebiet	Bruttobaufläche	206 Teilfläche, 209/95 und 210
WA	17.949	

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche (gesamt = Neuplanung)	17.949 m²
abzgl.:	
Öffentliche Grünflächen	-156 m ²
Entwässerungsrinne westlich	-210 m ²
Verkehrsfläche / Straßenfläche incl. Teilflächen Friesenhamer und Flurstraße	-2573 m ²
gesamt	-2.939 m ²
Summe Parzellen 1-22	15.010 m²

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:

Einfamilienhäuser	15 x 1WE	15 WE
Doppelhäuser	4 x 1WE	4 WE
Mehrfamilienhäuser	3 x 6WE	18 WE
		<u>37 WE</u>

37 WE x 3 Einwohner = ca. 111 Einwohner

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 111 Einwohner incl. ca. 37 Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst	15.010 m ²
Öffentliche Grünflächen	366 m ²
	<u>15.376 m²</u>
Verkehrsfläche	2.573 m ²
somit umfasst das Brutto-Bauland	<u>17.949 m²</u>
	rd. = 1,79 ha
Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland	83,62%
Verkehrsflächen	14,34%
Grünflächen	2,04%
	100,00%

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

F. Erschließung

Straße:

Die Straßenerschließung erfolgt durch ein neues Straßennetz (Planstraße A und B) welches die Flurstraße mit der Friesenhammerstraße verbindet. Somit ist eine Erschließung sowohl von Norden als auch von Süden möglich. Die Planstraße B bildet zudem die Anbindung an die bestehenden Boschstraße und damit an das bestehende östliche Wohngebiet (Südlich der Flurstraße I). Für eine mögliche, spätere Anbindung weiterer Bebauungsflächen im Westen wurde der Bereich westlich der Planstraße B freigehalten.

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH.

G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :
Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg über das gemeindliche Wasserleitungsnetz.
2. Abwasserbeseitigung:
zentrale Entwässerungseinrichtung (Trennsystem) über das Kanalnetz der Gemeinde Heldenstein mit Anschluss an die Kläranlage.
3. Niederschlagswasser:
Das Oberflächen- und Regenwasser aus dem Baugebiet wird über das vorhandene Regenrückhaltebecken, nördlich des Baugebietes auf dem Fl.Nr. 218 entwässert. Das notwendigen Rückhaltevolumen für das Neubaugebiet beträgt ca. 210 m³. Die Drosselung der Ablaufmenge wird über ein Mönchsbauwerk erreicht. Der Überlauf des Beckens erfolgt in den Kirchbrunner Bach.

Aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Topografie mit Tiefpunkt des Geländes an der nord-westlichen Gebietsgrenze wird entlang der westlichen Grenze ein 1m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche freigehalten. Dieser Streifen soll als Pufferstreifen zur vorh. Regenrinne im Übergang zum freien Feld als Entwässerungsgraben ausgebildet werden.

Um sicherzustellen, dass die Gebäude bei Starkregenfällen nicht von Überflutung betroffen sind, wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses auf 25 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt. Der maßgebende Bezugspunkt wird je nach Grundstücksausrichtung mittig der Einfahrt bzw. mittig des Baufensters an der Straßenkante angegeben.

4. Die Projektierung für die vorstehenden Erschließungsmaßnahmen ist durch das IB Behringer & Partner, Mühldorf am Inn vorgesehen.

H. Energieversorgung

Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

I. Müllbeseitigung

Der Wertstoffhof der Gemeinde Heldenstein befindet sich an der Müllumladestation zwischen den Ortsteilen Harting und Söllerstadt. Hier werden alle gängigen Wertstoffe gesammelt: Altglas, Metall, Holz, Elektrokleingeräte.

An der ehemaligen Müllumladestation des Landkreises (neben der Kläranlage in Heldenstein/Harting) auf dem jetzigen Betriebsgelände der Entsorgerfirma SMR ist eine Abgabemöglichkeit für Elektroschrott (Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Leuchtstofflampen) eingerichtet.

Die Restmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf/Inn geregelt.

Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Heldenstein im Planungsgebiet nicht bekannt.

J. Immissionsschutz

Luft-Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

Lärm-Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Nördlich der Flurstraße" durch die Gemeinde Heldenstein wurden durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 12 und der planfestgestellten Bundesautobahn A 94 München – Pocking hervorgerufen werden.

Da hier bereits die südlichen Gebäude außerhalb der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV lagen, kann davon ausgegangen werden, dass dies ebenso für die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 40, der südlicher und weiter von der B12 entfernt liegt, zutrifft.

K. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH. Die Erschließungskosten werden durch Ablösebeiträge festgelegt und in die Grundstückspreise eingerechnet.

Buchbach, den 08.05.2018
geändert am 16.07.2018

Heldenstein, den 08.05.2018
geändert am 16.07.2018

Architekt

1. Bürgermeister