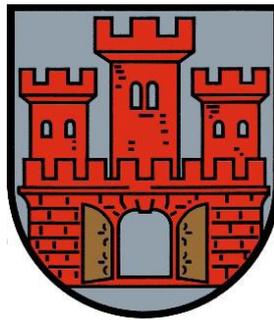


BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

allgemeines Wohngebiet "Am Hardtfeld II" in Weilheim



BEGRÜNDUNG

Planfassung:	22.12.2014
geändert:	19.02.2014 11.08.2015
redaktionell angepasst:	01.10.2015

Stadt Weilheim in Oberbayern
Admiral - Hipper - Straße 20
82362 Weilheim i. OB

goldbrunner + hrycyk architekten
Sommerstraße 9
81543 München

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Die Stadt Weilheim hat beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich östlich des "Narbonner Rings" und nördlich von "Am Hardtfeld" aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 geändert. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem Gebiet sollen Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau entstehen. Ziel ist, ein vielfältiges Angebot von Wohnraum zu schaffen. Durch Gebäudestellung, Gebäudeform und Dachneigung wird ein energieoptimiertes und räumlich abwechslungsreiches Wohnumfeld geschaffen.

Durch die versetzte Anordnung der Baukörper entstehen höhere solare Gewinne für jedes Haus in den Wintermonaten sowie Weitblicke zwischen den Häusern. Der Straßenraum weitet und verschmälert sich, so dass eine interessante Raumabfolge entsteht.

Die bestehende Bebauung ist geprägt von einer Durchmischung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Weilheim i. OB. Es wird begrenzt durch den Narbonner Ring im Westen und im Norden durch die Fortsetzung der Hardtkapellenstraße. Im Süden schließt es an das bestehende Quartier "Am Hardtfeld" an, im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, so dass das Plangebiet hier die Ortsrandbebauung bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, Fl.Nrn. 2280, 2281/2, 2282, 2282/1-Teilfläche, 2283 und 2283/1, 2283/2-Teilfläche, 2283/3, 2284-Teilfläche Gemarkung Weilheim i.OB. Die Flurstücke haben zusammen eine Fläche von ca. 2,6 ha.

3. Planungsrechtliche Situation, Darstellung/Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i.OB. Das Planwerk des Bebauungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1: 500 erstellt.

4. Erläuterung der Planung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Wandhöhe und der höchstzulässigen Grundfläche.

Als Grundform sind Rechtecke möglich. Die zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche beträgt für die Parzellen 1, 4, 8, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21 = 108,00 qm mit einer zulässigen Giebelbreite von 9,00 m, für die Parzellen 2, 6, 10, 12, 15, 17, 19 = 154,00 qm mit einer zulässigen Giebelbreite von 11,00 m und für Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser (Parzellen 3, 5, 7, 9, 22) = 330,00 qm mit einer zulässigen Giebelbreite von 11,00 m.

Die maximale Wandhöhe ist 5,70 m. Dachneigungen mit Satteldächern und einer Dachneigung von 17° - 22° sind zulässig. Photovoltaikmodule sind der Dachneigung anzupassen. Zwei Vollgeschosse sind zwingend herzustellen.

Die gewählte Dachneigung ist optimal für die direkte solare Nutzung. Die Nachbarhäuser verschatten sich kaum gegenseitig und somit kann die Sonnenenergie in den Wintermonaten zur direkten Beheizung verwendet werden. Photovoltaik - Elemente haben bei dieser Dachneigung einen sehr guten Ausnutzungsgrad. Sämtliche Quergiebel, fassadenbündige Zwerchiegel, Gauben, Zwerchiegel oder Zwerchhäuser sind unzulässig.

Wintergärten und Anbauten sind für Einzelhäuser und Doppelhäuser (je Doppelhaushälfte) mit einer Grundfläche bis maximal 15 qm (zusätzlich zur vorgegebenen Grundfläche und außerhalb der vorgegebenen Baugrenze), einer Wandhöhe von maximal 3,00 m und einer maximalen Tiefe von 3,00 m als Anbau zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach Bayrischer Bauordnung ist einzuhalten.

Wintergärten können somit die maximale Grundfläche für Einzelhäuser und Doppelhäuser im Erdgeschoss erhöhen und sorgen für eine individuelle Ausgestaltung der einzelnen Häuser. Durch die begrenzte Höhe von Wintergärten und Anbauten entsteht keine Verschattung der Nachbargebäude.

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind verputztes Mauerwerk sowie Schalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder zementgebundenen Platten zulässig.

Die maximale Grundfläche der Nebengebäude für Einzel und Doppelhäuser (ohne Carports und Garagen) darf maximal 15,0 qm betragen. Die maximale Grundfläche der Nebengebäude für ein Reihenhaus darf maximal 6,0 qm betragen. Nebengebäude sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Flächen für Carports und Garagen zulässig.

Bei Garagen/ Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen bis maximal 10° möglich. Die Dächer der Nebengebäude sind zu begrünen. Die Wandhöhe darf maximal 3,0 m nicht übersteigen. Solarthermieanlagen dürfen als aufgestellte Elemente die Dachneigung überschreiten. Die Abstandsflächenregelung nach Bayrischer Bauordnung ist einzuhalten.

Zufahrten, Stellplätze und Privatwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik auf dem Dach
- Lüftungskonzept
- Fenster- und Raumanordnung vorwiegend südorientiert
- extensive Dachbegrünung der Nebengebäude

5. Grünflächen

Im Westen des Baufeldes verläuft der stark befahrene Narbonner Ring, der durch Lärmschutzmaßnahmen vom Wohngebiet abgegrenzt werden muss. Die Gesamthöhe der Lärmschutzmaßnahme muss laut schalltechnischer Untersuchung vom 21.11.2012 4.80 m betragen. Bis zu 3.00 m Höhe wird dies durch einen Erdwall erreicht, die restlichen 1.80 m werden als Lärmschutzwand ausgebildet. Der Erdwall wird naturraum-heimisch und standortgerecht bepflanzt. Die den Privatgärten zugewandte Ostseite des Walls fällt in den privaten Pflegeunterhalt und kann von den Grundstückseigentümern genutzt werden. Die Anzahl der gepflanzten Großbäume darf dabei nicht verändert werden.

Im Nordteil des Baufeldes wird das bestehende Ackerland in eine Streuobstwiese mit naturnahen Wiesenflächen (Magerrasengesellschaft) umgewandelt. Der Lärmschutzwall läuft als Rodelhügel aus. Am Fuß des Rodelhügels wird eine Spiellandschaft für Kinder aufgebaut. Lärmschutzwall und Streuobstwiese bilden als Einheit einen Ausgleich des durch die Bebauung erfolgten Eingriffs. Die Wiesenflächen außerhalb des Rodelhügels und Spielbereichs sollen maximal zweimal im Jahr gemäht werden.

Im Süden und Osten liegen die Grundstücke direkt an der Grenze des Baufeldes. Zur Eingrünung des Baugebietes sind Großbäume entlang der Grenzen festgesetzt; der östliche Rand erhält zudem eine 4 m breite Ortsrandeingrünung aus heimischen und standortgerechten Pflanzen.

Die innere Durchgrünung des Baufeldes wird durch festgesetzte Großbäume gefördert. Einige der festgesetzten Bäume sitzen im Straßenraum mit einem Grenzabstand von 1 m zum Privatgrund und sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Bauscheiben zu sichern.

Zur Stärkung der orts- und umgebungstypischen Zaunkultur sowie der Identität des neuen Baugebietes werden als Einfriedungen sockellose Lattenzäune aus Holz vorgeschlagen, aber auch Stabgitterzäune zugelassen.

6. Erschließung / Entwässerung / Versorgung :

Die Erschließung ist über den Narbonner Ring gewährleistet. Das gesamte Gebiet "Am Hardtfeld 2" wird über eine verkehrsberuhigte Zone angebunden.

Die Entwässerung von befestigten Flächen und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke über belebte Bodenzonen (mind. 20cm Oberboden) oder Sickerschächte zu versickern.

Die Wasserversorgung wird über den bestehenden Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Weilheim gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON gesichert.

7. Schallschutz :

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hardtfeld II“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 21.09.2015 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (Narbonner Ring, Deutenhausener Straße) ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf dem Narbonner Ring und der Deutenhausener Straße wurde als Ergebnis der Untersuchung ermittelt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen in großen Bereichen innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gegeben ist. Auf diese Überschreitungen wird mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

Im Obergeschoss der westlichen Gebäude Nrn. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11 und 12 dürfen auf der Gebäudewestseite übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer u.ä.) nur dann angeordnet werden, wenn sie ein zum Lüften geeignetes (zusätzliches) Fenster in Richtung Norden oder Süden besitzen.

Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decken schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

8. Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen

Das Baugebiet ist im Bestand eine baum- und strauchlose sowie artenarme Ackerfläche ohne schützenswerte Landschaftsbestandteile. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a Bau GB erstellt (Stand August 2015, Planungsbüro U-Plan).

Weilheim i.OB, den 01.10.2015

Markus Loth
1. Bürgermeister (Siegel)