Stadt Weilheim i.OB

Begründung zum Bebauungsplan

"Am Gögerl"

der Stadt Weilheim i.OB

Teil I: Planungsbericht

Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15
82377 Penzberg

Penzberg, ~~13.01.2015/08.07.2015/~~ **28.10.2015**

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

3.2 Ziele

3.3 Äußere Erschließung

3.4 Innere Erschließung

3.5 Stellplätze

3.6 Bauliche Nutzung

3.7 Höhenlage der Gebäude

3.8 Gebäudetypologie und Gebäudehöhe:

3.9 Situierung der Gebäudetypologien

3.10 Situierung der Gebäude

3.11 Orientierung der Gebäude

3.12 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

3.13 Vorstellungen zur Architektur

3.14 Schallschutz

3.15 Wasser- und Abwasserbehandlung

3.16 Versorgung des Gebietes

3.17 Denkmalschutz

Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Bebauungsrand der Stadt Weilheim, unterhalb des Erholungsgebiets „Am Gögerl".

Es grenzt mit einer Seite an eine Wohnbebauung, mit zwei Seiten an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und mit einer Seite an ein Sportgelände mit Kinderspielplatz an.

Der Bebauungsplan umfasst die Fl.-Nrn. 1556, 1573 TF, 1598/1 TF, 1610/3, 1611, 1612/1, 1613, 1614, 1614/1, 1615 TF und 1658 TF Gemarkung Weilheim.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bestand:
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche, in Teilbereichen als Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und als Grünfläche mit Nutzungseinschrieb Sportplatz ausgewiesen.

Planung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim für die Planungsgrundstücke Fl.-Nrn. 1556, 1611, 1612/1, 1613, 1614, 1614/1 und 1658 TF Gemarkung Weilheim zur Wohnbaufläche geändert.

Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt.

3. Planerisches Konzept:

3.1 Ausgangslage

Notwendigkeit:

Grundlage für die Notwendigkeit einer Überplanung des Gebiets sind die aufgrund des hohen Nachfragedrucks für Wohnbauflächen von der Stadt Weilheim getroffenen Überlegungen für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am innenstadtnahen Stadtrand.

Grundstück/Planungsbereich:

Der Planungsbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.
Der Planungsbereich ist für die Landwirtschaft über die Krottenkopfstraße und über zwei Feldwege erschlossen.
Das Gebiet ist weiterhin fußläufig über die Weinhartstraße und die Feichtlstraße erschlossen.

Der Planungsbereich ist nur im Bereich Zufahrt von der Weinhartstraße mit Bäumen bestanden. Auf den Flächen findet sich auch kein Gebäudebestand.

Der nahezu ebene Planungsbereich ist von Nordost nach Südwest um ca. 2 m geneigt und weist keine topographischen Besonderheiten auf.

Die Anbindung des Planungsbereichs an den bestehenden, westlich gelegenen Stadtrand ist aufgrund der fehlenden Zustimmung eines Anliegers nicht möglich.

3.2 Ziele

Mit der städtebaulichen Ordnung und Erschließung des Gebiets werden Bauflächen geschaffen, die die Nachfrage nach Wohnraum im Bereich frei stehender Häuser mit 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser befriedigen.

Mit diesen Bauflächen ergänzt die Stadt Weilheim geplante Ausweisungen an anderer Stelle, die teilweise dichtere Bebauung für Geschosswohnungen realisieren lassen sollen.

3.3 Äußere Erschließung

Der Planungsbereich wird über die Krottenkopfstraße und die Weinhartstraße erschlossen.

Sowohl die Krottenkopf- als auch die Weinhartstraße sind sog. Tempo-30-Bereiche.

Das Gebiet wird weiterhin über einen Fuß- und Radweg von der Feichtlstraße her und über zwei landwirtschaftliche Feldwege erschlossen.

3.4 Innere Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die beiden Zufahrten von der Krottenkopfstraße und der Weinhartstraße für den Fahrverkehr erschlossen. Die Zufahrten sind im Übergangsbereich mit einem Trottoir in einer Breite von ca. 1,5 m ausgestattet.

Die im Innern des Gebiets liegende Erschließung beschreibt einen Ring, der an den einander gegenüberliegenden Seiten an die äußere Erschließung angebunden ist.

Um für mögliche spätere zusätzliche Erschließungen oder für Erschließungen im Zuge einer Erweiterungen des Gebiets Raum zu schaffen, werden auf der Westseite und auf der Ostseite des Planungsgebiets jeweils zwei geeignete Flächen in notwendiger Breite von jeder Privatnutzung frei gehalten.

Mit dem Ring – bestehend aus den Planstraßen A bis D - entsteht eine ökonomischen Erschließung mit wenigen übererschlossenen Grundstücken und mit einem geringen Erschließungsflächenanteil.

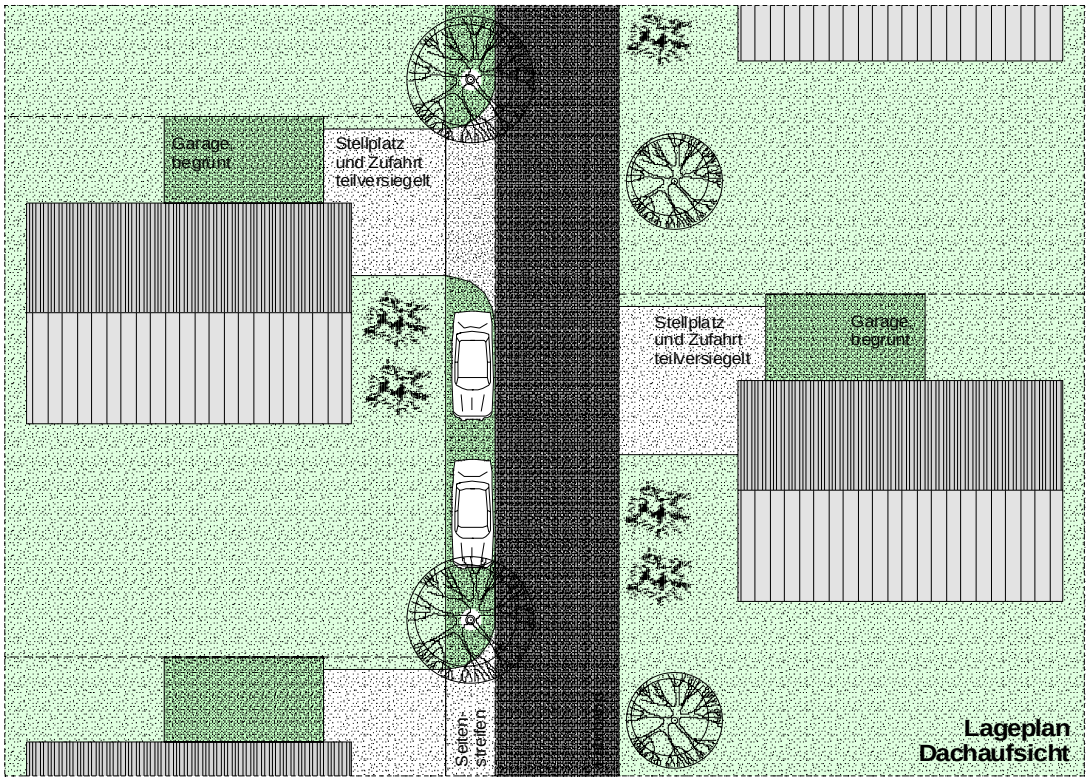
Die jeweiligen Richtungen der Planstraßen A bis D nehmen Fluchten der vorhandenen Erschließungen in der näheren Umgebung auf und schaffen so den gewünschten gestalterischen Zusammenhang zwischen der vorhandenen und der geplanten Erschließung.

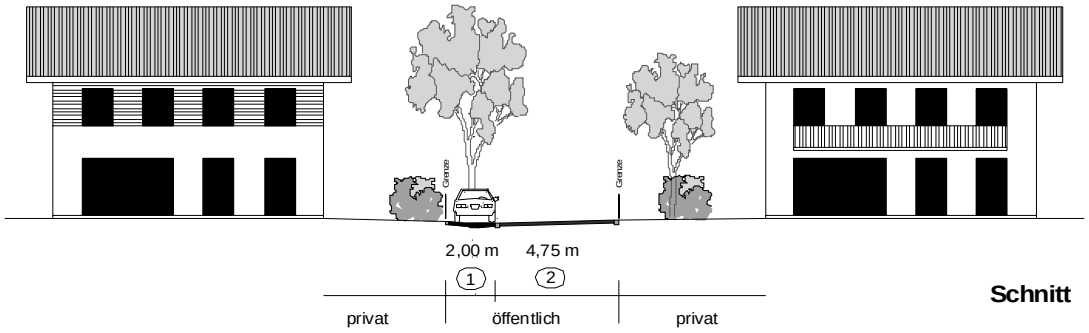
Die Ost-West-Erschließungen – Planstraße A und B - bestehen aus einer Fahrbahn mit 4,75 m Breite und zwei befahrbaren Grünstreifen mit jeweils 2,00 m Breite.

Die Nord-Süd-Erschließungen – Planstraße C und D - bestehen aus einer Fahrbahn mit 4,75 m Breite, einem befahrbaren Grünstreifen mit 2,00 m Breite und einer Bankette mit 0,25 m Breite.

Der vorhandene Fußweg an der Feichtlstraße wird ins Gebiet geführt.

Ein neuer Fuß- und Radweg - zwischen den Erschließungsstraßen Planstraße C und Planstraße D - schafft einen Kurzschluss durch das Gebiet.





<u>Nutzungsschema Straßenraum:</u>

Zone 1.1 – multifunktionaler Grünstreifen
multifunktionaler befahrbarer Grünstreifen – 2,00 m breit - Schotterrasen:
Standort für öffentliches Grün, entsiegelte Mulde für die Einleitung des Oberflächenwassers, befahrbare Fläche für öffentliche Stellplätze

Zone 1.2 - Zufahrt auf die privaten Grundstücke
Öffentlicher Teil der Zufahrt auf die privaten Grundstücke – 2 m breit:
Entsiegelte Fläche zwischen Fahrbahn und privaten Grundstücken, z.B. Pflaster

Zone 2 - Fahrbahn
Fahrbahn – 4,75 m breit - Asphalt:
Fahrbahn für die Erschließung des Gebiet, Asphalt mit hellem Zuschlag

3.5 Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden ausschließlich auf den jeweiligen privaten Grundstücken untergebracht. Vorgesehen sind i.d.R. Garagen bzw. Carports und davor liegende Stellplätze.

Die öffentlichen Stellplätze werden ausschließlich auf den Erschließungsstraßen unterbracht.
Ihre Anlage erfolgt in den straßenbegleitenden befahrbaren Grünflächen. Ihre Lage ist so gewählt, dass sie auch verkehrsberuhigende Funktion haben.

3.6 Bauliche Nutzung

Art der Nutzung

Im Planungsgebiet ist – entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Weilheim - eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die Neubauten werden je Einzelgebäude maximal zwei Wohnungen zur Verfügung stellen, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung.

Maß der Nutzung

a) Hauptgebäude:

Das Maß der Nutzung beträgt GRZ 0,28 bzw. GFZ 0,49 und bleibt damit weit unter den Höchstgrenzen der BauNVO mit GRZ 0,40 und GFZ 1,20.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 2 VG beschränkt.

Die GRZ 0,28 basiert auf einer GRZ von ca. 0,245 für die EG-Grundfläche und einer GRZ 0,035 für weiteren Anlagen wie Balkone, Terrassen und Zuwegungen.

Die Anrechnung der nicht über- oder unterbauten Flächen erfolgt dabei in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der betreffenden Fläche (Berechnung gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000).

Garagen, die ins Wohngebäude integriert sind, werden bei der Anrechnung der GFZ ausgenommen. Abrechnungsgröße ist die jeweilige Außenkante der Umfassungswand der Garage, bis zur Grenzgröße von 25 m².

Durch diesen Vorteil bei der Berechnung der GFZ soll dem Flächenverbrauch durch Garagen und der Dominanz der Anlagen des ruhenden Verkehrs entgegengewirkt werden. Dieser städtebaulich gewünschte Effekt schafft dem Nutzer den Vorteil, dass er trotz des Wunsches nach einer zweiten Garage das Hauptgebäude nach Norden verschieben kann und trotz der größeren Bruttogrundfläche keine anrechenbare GFZ verbraucht wird.

b) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:

Eine zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 BauNVO darf für Anlagen gemäß § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO maximal unter 25 % betragen. Mit dieser Überschreitung können die in § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO genannten Nebenanlagen auf den Grundstücken realisiert werden. Die Zufahrten müssen dabei teilversiegelt werden. Durch diese Festlegung soll einer starken Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden und das Maß der Versiegelung in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße gestellt werden. Die anrechenbare Fläche von Stellplätzen und Wegen soll in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der jeweiligen Flächen erfolgen. Grundlage für die Bewertung des Maßes der Versiegelung ist ebenfalls das ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000.

c) Entsiegelung durch Dachbegrünung:

Um das Maß der Versiegelung durch Dachflächen möglichst gering zu halten, ist für Dachneigungen bis 5° eine Dachbegrünung verpflichtend vorgesehen, für Dächer bis 21° Neigung eine Dachbegrünung anheimgestellt.

Der Effekt hierdurch z.B. bei einem Grundstück mit ca. 500 m² und einer begrünten Einzelgarage mit einer Grundfläche von 20 m²:
Entsiegelung bei 20m²/500m² = GRZ 0,04

Der Effekt hierdurch z.B. bei einem Grundstück mit ca. 500 m² und einer begrünten Doppelgarage mit einer Grundfläche von 40 m²:
Entsiegelung bei 40m²/500m² = GRZ 0,08

Durch die Dachbegrünung z.B. der Garagen reduziert sich die tatsächlich vollkommen versiegelte Fläche i. M. um GRZ 0,06.

3.7 Höhenlage der Gebäude:

Die Höhenlage der Erdgeschosszone der Baukörper soll dem leicht geneigten aber nahezu ebenen Verlauf des Geländes angepasst werden. In die Planung ist das digitale Geländemodell DGM 1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung integriert und durch Höhenlinien im 50cm-Schritt dargestellt. Die maximale Höhenlage der Oberkante Fußboden im Erdgeschoss wird in der Planung festgesetzt; sie folgt der vorhandenen Geländehöhenentwicklung.

3.8 Gebäudetypologie und Gebäudehöhe:

In der Umgebung des Planungsbereichs findet sich keine einheitliche Gebäudetypologie. Das Gebiet ist durchmischt mit zweigeschossigen, in der Regel flach geneigten Satteldach-Gebäuden, mit erdgeschossigen Steildach-Gebäuden und mit teilweise dreigeschossigen Mansarddach-Gebäuden. Dazwischen finden sich einige Gebäude mit steil geneigten Satteldächern und einer deutlichen Dachgeschossnutzung. Grundsätzlich lässt sich aber ein Gebäudehöhenniveau erkennen, das – mit wenigen Abweichungen - bei der Trauf- und Firsthöhe eines zweigeschossigen Satteldach-Gebäudes liegen wird.

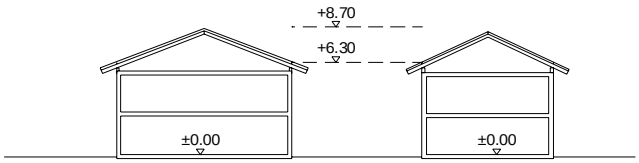
Aus dem Bestand in der Umgebung ist jedoch keine einheitliche Gebäudetypologie für das Planungsgebiet abzuleiten. Auch ist keiner der vorgenannten Typologien ein Vorzug zu geben.

Weiterhin ist in der Diskussion um die Bebauung des Planungsbereichs die Absicht deutlich geworden, dass es in diesem Gebiet aufgrund seiner besondern Lage und Umgebung Baurecht für unterschiedliche Haustypen und Gestaltungsansätze geben soll. Vorgesehen ist eine geordnete Vielfalt von Baukörpern, die i.d.R. in 3 verschiedenen Ausformungen möglich sind:

- Typ A - zweigeschossiger Baukörper, 2 VG, mit flach geneigtem und gerichtetem Satteldach

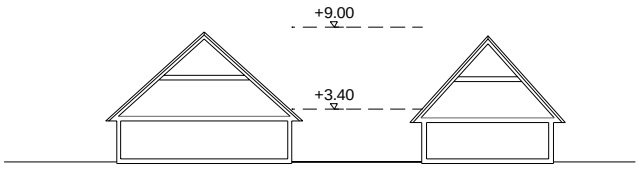
- Typ B - eingeschossiger Baukörper, 2 VG, mit steil geneigtem und gerichtetem Satteldach

- Typ C - zweigeschossiger Baukörper, 2 VG, mit Flachdach



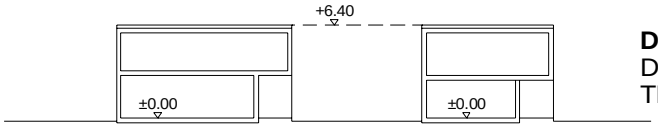
Dachform A

Dachform Satteldach, flach geneigt:
Dachneigung min. 21° bis max. 25°
TH max. 6,30 m FH max. 8,70 m



Dachform B

Dachform Satteldach, steil geneigt:
Dachneigung min. 42° bis max. 48°
TH max. 3,40 m FH max. 9,00 m



Dachform C

Dachform Flachdach:
Dachneigung 0° bis max. 5°
TH umlaufend max. 6,40 m

Alle Satteldach-Baukörper sind in ihrer First-Höhenentwicklung so festgesetzt, dass auch breitere Gebäude innerhalb der festgesetzten Dachneigung realisiert werden können.

3.9 Situierung der Gebäudetypologien:

Im gesamten Baugebiet sollen die Typen A bis C zulässig sein. Hier kann durch die geplante geordnete Vielfalt eine interessante Auf- und Einsicht auf und in das Planungsgebiet – insbesondere vom Gögerl her - erreicht werden.

3.10 Situierung der Gebäude:

Die Bauräume sind so gewählt, dass die Gebäude zueinander austarierte Abstände haben.

Die Bauräume in Teilbereichen sind so angeordnet, dass die Gebäude in der Regel die städtebaulichen Parameter ausschöpfen können und zugleich eine Doppelgarage auf der Nordseite des Grundstücks errichtet werden kann.
Sollte sich ein Nutzer dazu entschließen, nur eine Einzelgarage oder einen Einzelcarport auf der Nordseite errichten zu wollen oder eine ggf. notwendige zweite Garage im Gebäude unterbringen zu wollen, bietet die Lage der Baugrenzen die Möglichkeit dazu.

3.11 Orientierung der Gebäude:

Die Gebäude sind in der Regel Ost-West-orientiert. Damit sind die Fassaden und Dächer für die Anlage von technischen Einrichtungen zur Gewinnung und Nutzung der Sonnenenergie gut vorgerüstet.

3.12 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Die Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird angeregt und planerisch in das übrige gestalterische Konzept integriert.
Im Bereich von Anlagen auf Dächern von Gebäuden sollen fein abgestimmte Gestaltungsfestsetzungen einen wirtschaftlich sinnvollen Handlungsspielraum unter Berücksichtigung der Anforderung einer städtebauliche geordneten Erscheinung ermöglichen.

3.13 Vorstellungen zur Architektur

Allgemein

Die Gebäude im Baugebiet sollen ihren gestalterischen Zusammenhang erhalten

- durch ähnliche Bauhöhen,
- durch das ungestörte (bis zurückhaltend durch An- und Zubauten gestörte) Erscheinungsbild des Primärbaukörpers „zweigeschossiges Haus mit flachgeneigtem Dach, eingeschossiges Haus mit steil geneigtem Dach und zweigeschossiges Haus mit Flachdach",
- durch eine stärkere Aufglasung der EG-Zonen der Wohngebäude und eine in der Anzahl der verwendeten Fensterformate zurückhaltende OG-Lochfassade,
- durch den Einsatz von Holz-Fassadenverschalungen über dem Erdgeschoss zur vertikalen Gliederung der Fassaden
- und durch ruhige Dachflächen.

Erscheinung von Nebenanlagen:

Um die städtebauliche Dominanz von baulichen Nebenanlagen – vor allem von Doppelgaragen – etwas einzugrenzen, sind die Baufenster so situiert, dass es möglich ist, auch Einzel-Carports und Einzelgaragen zu errichten und die zweite Garage im Gebäude unterzubringen.

Diese Lösung ist städtebaulich gewünscht und wird durch einen Bonus bei der Situierung des Wohngebäudes und der Anrechnung der GFZ honoriert.

Das Leitbild für Nebenanlagen im Bereich der Einzelhausbebauung sind einzelne Carports am Wohngebäude, deren höhengleiche Verbindung mit dem Wohngebäude einen gedeckten Zugang schafft.

3.14 Schallschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gögerl" eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (B2, Feichtlstr., Weinhartstr, Krottenkopfstr.) und durch den Betrieb bzw. die Nutzung der westlich gelegenen Sportanlage verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Sportplatz wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebiets Grundstücke mit einer Nutzungsbeschränkung festzusetzen – hier als GO 1 bezeichnet - und mit nachfolgend genannter Festsetzung auszustatten sind:

Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein nach Norden, Süden oder Westen gerichtetes stehendes Fenster gelüftet werden können. Wohnraumfenster an der Ostfassade sind feststehend auszuführen oder durch vorgesetzte festverglaste Wintergärten, die nach Norden oder Süden gelüftet werden können, vor Lärmimmissionen zu schützen.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass im südwestlichen Bereich des Plangebiets Grundstücke mit einer Nutzungsbeschränkung festzusetzen – hier als GO 2 bezeichnet - und mit nachfolgend genannter Festsetzung auszustatten sind:

Kinder- und Schlafzimmer sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein nach Norden oder Osten gerichtetes stehendes Fenster gelüftet werden können.

Die Berechnung des Schallschutzes liegt im Bauamt der Stadt Weilheim aus.

3.15 Wasser- und Abwasserbehandlung

<u>Niederschlagswasser</u>

Eine naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen – die entsprechenden Vorschriften sind dabei zu beachten. Die Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind so einzurichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist. Eine flächenhafte Versickerung wird als bevorzugte Variante empfohlen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds soll im Rahmen der Erschließungsplanung des Gebiets erkundet werden.

Um Ressourcen zu schonen, wird die Nutzung von Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung angeregt.

3.16 Versorgung des Gebiets

<u>Wasserversorgung</u>

Die Wasserversorgung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Das Wassernetz ist so auszuführen, dass ausreichende Kapazitäten im Gebiet vorhanden sind. Die Versorgung von bereits bebauten Grundstücken ist hinsichtlich der Eignung und Versorgungssicherheit der Altanschlüsse zu überprüfen.

Elektro- und Medienversorgung

Das Strom- und Fernmeldenetz ist so auszuführen, dass ausreichende Kapazitäten im Gebiet vorhanden sind. Die Versorgung von bereits bebauten Grundstücken ist hinsichtlich der Eignung und Versorgungssicherheit der Altanschlüsse zu überprüfen.

Gasversorgung

Eine Weiterführung des Gasnetzes ist mit dem Versorger ESG zu prüfen und ggf. durchzuführen.

Entsorgung

Die Bedienung des Gebiets durch die Müllabfuhr ist mit dem Betreiber abzustimmen.

3.17 Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu einer Straße der römischen Kaiserzeit (Bodendenkmal Nr. 1-8132-0061) und einer Abschnittbefestigung des frühen und hohen Mittelalters (Bodendenkmal Nr. 1-8132-0060) ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

aufgestellt:

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach

Architekt - Stadtplaner

Anlage: ATV-DVWK Merkblatt M 153 – Stand Feb. 2000

ATV-DVWK Merkblatt M 153	Stand Feb. 2000
Mittlere Abflussbeiwerte für versiegelte Flächen, die teilweise wasserdurchlässig sind und am Kanal angeschlossen.	
Oberflächenbeschaffenheit	**Abflussbeiwert in %**
Pflaster mit dichten Fugen	75
fester Kiesbelag	60
Pflaster mit offenen Fugen	50
lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	30
Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine	25
Rasengittersteine	15
Beispiel: Eine Fläche ist 80 m² groß und mit Schotterrasen belegt: 30 Prozent von 80 m² ergeben **24 m²**	