BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Reines Wohngebiet „Am Steickerer-Nord“ in Weilheim-Marnbach

BEGRÜNDUNG

Planfassung: 22.11.2016

geändert: 30.10.2017

redaktionell angepasst:

Stadt Weilheim in Oberbayern
Admiral-Hipper-Str. 20
82362 Weilheim

Architekturbüro Roppelt
Moosstr. 2
82362 Weilheim

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Die Stadt Weilheim hat beschlossen, einen Bebauungsplan am nördlichen Ortsrand von Marnbach aufzustellen. Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

In dem Gebiet sollen Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Durch Gebäudestellung, Gebäudeform und Dachneigung wird ein energieoptimiertes und ein räumlich abgerundetes Wohnumfeld am Ortsrand geschaffen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Marnbach. Nach Westen ist es spitz zulaufend. Im Süden über der Straße „Am Steickerer“ schließt es an bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, so dass das Plangebiet hier die Ortsrandbebauung bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 594 und Fl.-Nr. 595, Gemarkung Deutenhausen. Die Flurstücke haben zusammen eine Fläche von ca. 0,70 ha.

3. Planungsrechtliche Situation, Darstellung/ Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i.OB., der diesen als Wohnbauflächen ausweist. Das Planwerk des Bebauungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:1000 erstellt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 beschlossen, das Verfahren auf den neu im Baugesetzbuch eingeführten § 13b BauGB umzustellen. Somit erfolgen die weiteren Verfahrensschritte nach §§ 13a und 13 BauGB – ohne weitere Durchführung einer Umweltprüfung. Der anliegende Umweltbericht hat daher nur informellen Charakter.

4. Erläuterung der Planung

Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

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

Die GRZ wird mit 0,32 festgesetzt.

Als Grundform sind Rechtecke möglich. Die Längseite muss 1/5 länger als die Giebelseite sein. Die zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche beträgt 150,00qm.

Die maximale Wandhöhe ist 4,60m (gemessen vom talseitigen Gelände bezogen auf OK FFB EG entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut). Die OK FFB EG sollte max. 30cm über der südlichen Erschließungsstraße liegen.
Für die Errichtung von Quergiebeln/ Widerkehren wird eine Ausnahme von der Wandhöhe zugelassen (max. Überschreitung um max. 2,00m). Der Dachansatz muß mind. 0,50m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Dächer mit Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 20°-35° sind zulässig. Solar- und Photovoltaik Elemente sind der Dachneigung anzupassen und höchstens 20cm parallel zur Dachfläche anzubringen. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zugelassen.

Zwei Vollgeschosse gelten als Höchstmaß der baulichen Nutzung.

Die gewählte Dachneigung und die Ausrichtung der Häuser ist optimal für die direkte solare Nutzung. Die Nachbarhäuser verschatten sich nicht gegenseitig und somit kann die Sonnenenergie in den Wintermonaten zur direkten Beheizung verwendet werden.

Wintergärten und Anbauten sind mit einer Grundfläche bis maximal 15,00qm (zusätzlich zur vorgegebenen Grundfläche), einer Wandhöhe von maximal 3,00m (gemessen vom talseitigen Gelände entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut) und einer maximalen Tiefe von 3,00m als Anbau zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO ist einzuhalten. Die Dachneigung des Haupthauses darf nicht überschritten werden.

Wintergärten und Anbauten können somit die maximale Grundfläche der Einzelhäuser im Erdgeschoss erhöhen und sorgen für die 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.

Als Material von Dacheindeckungen sind unglasierte Ziegel- und Betoneindeckungen, rot oder grau, sowie Blechdeckungen grau oder natur zulässig. Kupferdeckungen sind nicht zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens (Beispiele)
Passive Energiesparsysteme:
-Kompakte Bauweise
-Erhöhter Wärmeschutz
-Passive Nutzung der Solarenergie
-Fenster- und Raumanordnung vorwiegend südorientiert
-Sommerlichen Wärmeschutz beachten

Aktive Energiesparsysteme:
-Verwendung von Wärmepumpen
-Verwendung von regenerativen Energien
-Solarthermie und Photovoltaik im Dach
-Lüftungskonzept

Extensive Dachbegrünung der Nebengebäude

Architekturbüro Roppelt Moosstraße2 82362 Weilheim 0881-637960 roppelt.architekten@gmx.de

5. Grünflächen

Soweit vom Grundstückszuschnitt möglich, werden entlang der Ortsränder private Grünflächen ausgewiesen, die locker zu bepflanzen sind. Die Baugrundstücke sind mit Bäumen zu durchgrünen. Entlang der Straße „Am Steickerer“ werden Bäume zur räumlichen Fassung des Straßenraumes festgesetzt. Zwickel, die für die Nutzung der Baugrundstücke nicht notwendig sind, werden genutzt, um Baumgruppen großkroniger Bäume anzuordnen, die einerseits die Ortsrandgestaltung ergänzen, und andererseits als ökologischer Ausgleich dienen. Die zugehörigen Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

6. Erschließung/ Entwässerung/ Versorgung

Die Erschließung ist über die Straße „Am Steickerer“ gewährleistet.

Die Entwässerung von befestigten Flächen und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke über belebte Bodenzonen (mind. 20cm Oberboden) oder Flächenversickerung 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 Versogungsnetz der Bayernwerke gesichert.

7. Schallschutz

Auf Grund der Lage ist mit keiner Schallschutzproblematik zu rechnen.

8. Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen

Hierzu wird verwiesen auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl+Kloyer, Weilheim.

Weilheim i.OB, den 22.11.2016

Markus Loth
1. Bürgermeister (Siegel)

geändert: 30.10.2017

Architekturbüro Roppelt Moosstraße2 82362 Weilheim 0881-637960 roppelt.architekten@gmx.de