

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 65

„STÜRZLHAM MITTE“

BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSBÜRO K U R Z G B R

München, den 04.02.2021

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 65

„STÜRZLHAM MITTE“

| | |
|------------------|-------------|
| Gemeinde | WEYARN |
| Gemarkung | WATTERSDORF |
| Landkreis | MIESBACH |
| Regierungsbezirk | OBERBAYERN |

BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsverfasser:
PLANUNGSBÜRO K U R Z GBR
KIRCHENSTRASSE 54C 81 675 MÜNCHEN
TELEFON 089 48 950 315 F A X 48 950 314

Bearbeitung:
Dipl. Ing. O. Kurz
Dipl. Ing. S.P. Kurz-Müller

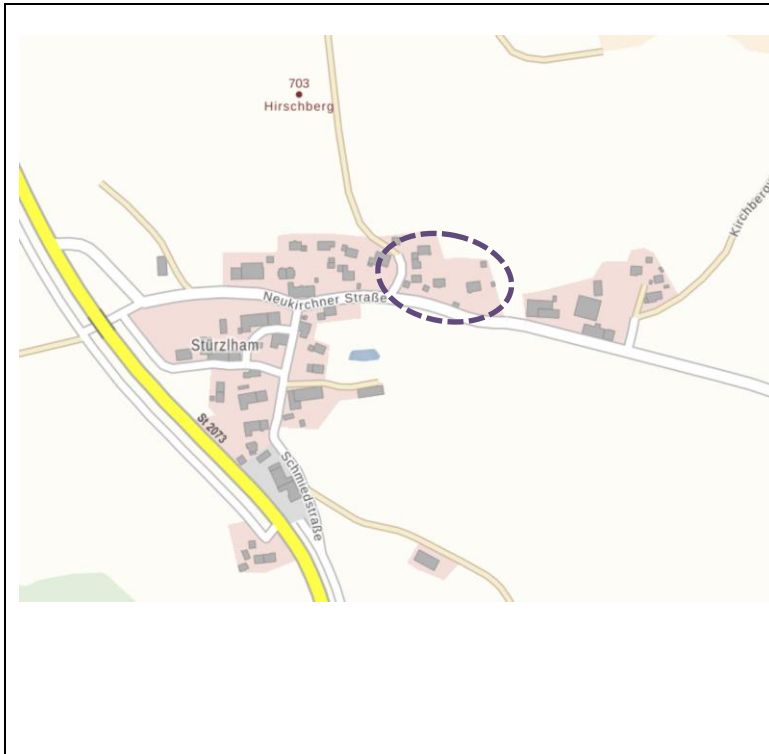
München, den 04.02.2021

| | | |
|----------|---|----------|
| G | Begründung | 0 |
| 1 | Anlass und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplanes..... | 0 |
| 2 | Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes | 0 |
| 3 | Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 4 | Örtliche Planungen | 3 |
| 5 | Städtebaulicher Entwurf..... | 3 |
| 6 | Planinhalt und Festsetzungen | 4 |
| 7 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 5 |
| 8 | Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen..... | 5 |

G Begründung

1 Anlass und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Bereich der bestehenden Einbeziehungssatzung „Neukirchner Straße“ soll im östlichen Bereich ein Wohnhaus ergänzt werden. Dieses liegt im bebauten Ortszusammenhang, so dass die Satzung in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung übergeführt wird.

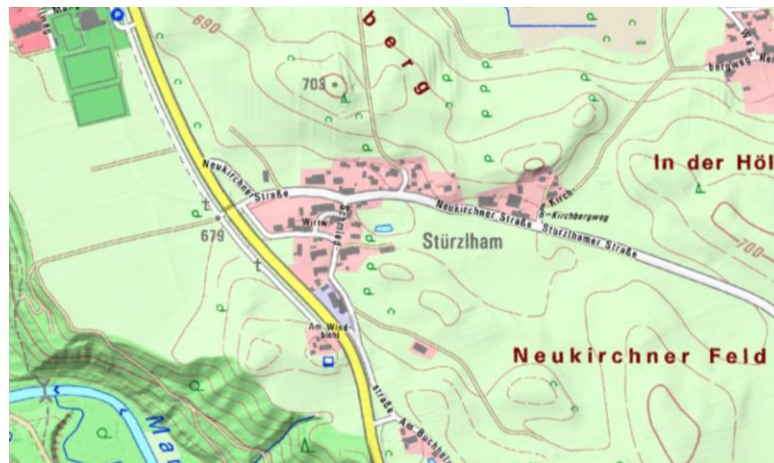


Für den Bereich liegt eine konkrete Bauanfrage vor. Durch die zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen kann Baurecht unterstellt werden. Die Einbeziehungssatzung ist durch die inzwischen eingetretene Entwicklung rechtlich nicht mehr haltbar, da mittlerweile keine Ortsrandlage mehr vorliegt. Unmittelbar östlich an das Gebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 35 Stürzlham Nordost an. Dieser stellt auch die bisher im FNP als Grünstreifen dargestellte Fläche als Baufläche dar, so dass sich auch für den aktuellen Bebauungsplan keine Begründung für eine Nichtbebauung dieses Grundstücksbereichs ergeben könnte. Die Gemeinde Weyarn will mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Bauentwicklung verbindlich und ortsverträglich steuern.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Planliche Übersicht

Ausschnitt aus der topographischen Karte - o.M.



2.1.1

Lage des Baugebietes

o.M.

Größe des Plangebietes

F = ca. 0,62 ha



2.1.2

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

bisheriger Stand: 5. Änderung v. 09.07.2015

Der Flächennutzungsplan wird, da es sich bei dem Geltungsbereich, um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB handelt, im Zuge der nächsten Überarbeitung angepasst:

| Übersicht zum FNP: | Darstellung des FNP - Stand 5. Änd. |
|--------------------|--|
| | <p>Als <i>Hinweis</i>: künftige Darstellung des MD im Bereich des Geltungsbereichs „B-Plan Nr. 65“ als WA im FNP (wird im Zuge einer späteren Berichtigung angeglichen)</p> |

2.2

Räumlicher Geltungsbereich

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Neukirchner Straße (Fl.Nr. 754) nach Norden grenzen die Fl.Nrn. 619 T bzw. 618/4 T und 618 T an den Geltungsbereich an. Westlich und südlich begrenzt eine Ortsstraße (Neukirchner Straße) das Gebiet. Im Osten liegt der bestehende Bebauungsplan Nr. 35 „Stürzlham Nordost“ unmittelbar benachbart zum Geltungsbereich. Die Erschließung liegt wie in der ursprünglichen Satzung außerhalb des Geltungsbereichs. Die Erschließung ist gesichert.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

| Fl.Nr. | derzeitige Nutzung | künftige Nutzung |
|---------|------------------------------------|---|
| 619 T | Wohnen mit Nebenanlagen und Garten | Wohnen mit Nebenanlagen und Garten |
| 618/3 | Wohnen mit Garagen und Garten | Wohnen mit Garagen und Garten |
| 618/6 | Wohnen mit Garagen und Garten | Wohnen mit Garagen und Garten |
| 618/4 T | Wohnen mit Garagen und Garten | Wohnen mit Garagen und Garten |
| 618 T | Wohnen mit Garagen und Garten | Wohnen mit Garagen und Garten und Nachverdichtung mit zweitem Wohnhaus mit Garage |
| 618/7 | Private Verkehrsfläche | Private Verkehrsfläche |
| 618/5 | Private Verkehrsfläche | Private Verkehrsfläche |

Alle Flurnummern sind in Privatbesitz.

2.3

Ausgleichsmaßnahmen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der bereits überwiegend bebaut ist, mit einer festgesetzten GR, die deutlich unter 20.000 m² bleibt, so dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

2.4

Beschreibung:

1. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortszusammenhang nördlich der Neukirchner Straße im Ortsbereich Stürzlhams. Es ist bereits bebaut. Der Bereich, für den die konkrete Bauanfrage vorliegt, stellt sich als Baulücke auf einem bereits bebauten Grundstück dar. Dort soll die Intensivierung der Nutzung als Nachverdichtung realisiert werden. Das zu bebauende Gelände liegt gegenüber der bestehenden Bebauung im Norden, deutlich tiefer und ist der Straße zugeordnet.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine lockere dörfliche Bebauung.

2. Geländeverhältnisse und Höhenlage

Das Gelände liegt wie die Ortslage Stürzlhams südlich des Hirschbergs und steigt somit nach Norden hin an .

3. Baugrund und Bodenbelastungen

Aus der Geschichte des Planungsgebietes sind Altlasten nicht zu erwarten. Sollten Altlastenverdachtsfälle bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu erkunden und ggf. zu sanieren.

4. Vegetation:

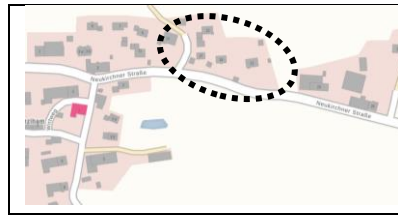
Das ist bereits bebaut, die Vegetation stellen Haus- und Nutzgärten dar. Nach Norden und Osten binden Hecken und Baumpflanzungen das Gebiet in die Landschaft ein.

5. Georisiken – Starkregenereignisse

Allgemein ist festzustellen, dass Extremwetterereignisse - auch mit Starkniederschlägen – insbesondere im voralpinen Bereich an Intensität und Häufigkeit zunehmen werden.

Durch angepasste Bauweisen können die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut verringert und größtenteils beherrscht werden.

6. Denkmalschutz / Bodendenkmäler – nicht im Gebiet enthalten



Magenta (Gebäudefüllung):
Gebäude unter Denkmalschutz

(bayern-viewer)

- 2.5 Ver- und Entsorgung:
Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsnetz der E.ON über einen Erdkabelanschluss sichergestellt.
Die Wasserversorgung ist durch das kommunale Wasserversorgungsnetz gesichert.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Abwasserkanal. Die Abwässer werden der Kläranlage in einem Trennsystemkanal zugeführt.
Das Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zu versickern.

3 Übergeordnete Planungen

Raumplanung und benachbarte Gemeinde

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt.
2. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind wegen der geringen Größe (Bestandsgebiet) des Plangebietes nicht zu erwarten.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB handelt, kann lt. Abs. 2 Satz 2 ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

- Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare bauliche Ergänzung geschaffen werden. Die Nachverdichtung auf einem bestehenden Grundstück soll ermöglicht werden.
- Die bauliche Struktur soll erhalten bleiben. Die baulichen Ergänzungen sollten sich harmonisch in die bestehende Struktur und das Landschaftsbild einfügen.
- Eine Entwicklung in einem bereits bebauten Gebiet soll einer weiteren Entwicklung auf der grünen Wiese vorgezogen werden.

5.2 Bau- und Landschaftsstruktur / Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Die Kubatur, Stellung und Proportion der hinzukommenden Baukörper

berücksichtigen die bestehende Orts- und Landschaftsstruktur. Dadurch wird die landschaftsprägende Ortsstruktur natürlich weiterentwickelt.

5.3

Erschließung

- Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz: Die neue Bebauung ist durch die Bestandsstraße, Neukirchner Straße, erschlossen. Diese bindet im Westen an die ST 2073 an.
- Auswirkungen
Es sind keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Straßen zu erwarten.
- Sichtdreiecke an den Ein- und Ausfahrten zur Ortsverbindungsstraße sind in der Planzeichnung dargestellt.

6

Planinhalt und Festsetzungen

6.1

Bebauung

6.1.1

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wurde entsprechend der tatsächlich vorhandenen Bestands und durch die hinzukommende Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Auch Ausnahmen sind hier nicht zulässig, da das Gebiet bereits bebaut ist und für eine Wohnbebauung für einen Einheimischen benötigt wird.

6.1.2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche der Bebauung und die Gebäudehöhen bestimmt. Diese Festsetzungen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen das äußere Erscheinungsbild bzgl. der Höhenentwicklung und damit sind sie maßgeblich verantwortlich für das „Einfügen“ der neuen Bebauung in den vorgefundenen städtebaulichen Kontext.

1. Baufenster

Die dargestellten Baufenster zeigen und grenzen die überbaubaren Grundstücksteile ab, gleichzeitig steuern sie die städtebauliche Situierung.

2. Gebäudehöhen

Die Höhen der baulichen Anlagen im WA werden durch die Wandhöhen, gemessen an der Traufseite, festgesetzt. Diese werden ab bestehendem Gelände, oder bei Veränderung, von dem in Bauantrag festgesetzten Gelände gemessen.

Diese Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen, um eine gleichmäßige Baustruktur zu erreichen, die sich in die Landschaft einfügt.

3. Im Rahmen der zulässigen Wandhöhe sind max. zwei Vollgeschosse möglich.

6.1.3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Bauweise / Hausform

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung der Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen bzw. der Orientierung der Baukörper an der umgebenden Bauweise, Rechnung getragen werden.

2. überbaubare Grundstücksfläche

Im WA ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche jeweils eine untergeordnete Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 10 m² möglich. Diese ist jedoch bezüglich Größe und Situierung mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt abzustimmen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Erstellung der erforderlichen Nebenanlagen erreicht werden.

- 6.2 **Abwasserbeseitigung**
Das Gebiet liegt an der bestehenden Abwasserentsorgung, welche im Trennsystem funktioniert. Die einzelnen Bauvorhaben sind an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.
Das vorhandene Kanalsystem kann die zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- 6.3 **Grünordnung und Freiflächen**
Die Festlegungen der Satzung wurden übernommen, um auch weiterhin eine ortsbildsangepasste Grünstruktur gewährleisten zu können.
- 6.4 **Geländeänderungen**
Aufgrund des nach Norden hin ansteigenden Geländes sind unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen die zulässigen Geländeänderungen beschrieben. Diese ermöglichen eine sich den topografischen Gegebenheiten und den gesunden Wohnverhältnissen angemessene Einbindung der Bebauung in die Landschafts- und Ortsstruktur.
- 6.5 **Gestalterische Festsetzungen**
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 3 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung**
Kosten für die Realisierung im Bereich der Flächen mit „Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fallen für die Gemeinde nicht an.
Die notwendigen Maßnahmen müssen vollständig durch den/die Grundstückseigentümer erbracht werden.
- 8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**
Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 5 genannten Ziele.
Durch die Neuaufstellung (die aus der ursprünglichen Ortsabrundungssatzung hervorgeht) und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine *erheblichen* nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen. Es handelt sich de Facto um eine Erweiterung um ein Baurecht.
Ein Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dadurch ist ebenso der Umweltbericht entbehrlich.
Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.