

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

“Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt”

Begründung und Erläuterung, Fassung 15.09.2016

Planungsanlass

Das Wohngebiet auf dem ehemals für ein Kurzentrum vorgesehenes Terrain soll erweitert werden.

Die Erweiterung schließt im Südwesten des Wohnquartiers 'Wohnpark Ost 2' an und erstreckt sich auf eine Teilfläche des bislang noch als Kurzentrum festgesetzten Sondergebietes.

Die weitere (Wohnbau-) Entwicklung in dieser Situation 'nach Innen' entspricht der ursprünglichen konzeptionellen Grundüberlegung, die Sondergebietsfläche 'Kurzentrum' um einen zunächst zu erhaltenden Kernbereich herum als Wohngebiet zu entwickeln.

Nachdem es nun nach jahrelangen Anstrengungen nicht gelungen ist, die geplante Kurnutzung in verkleinerter Form zu realisieren, soll nun ein Teil des damals bebauten Bereiches als Wohngebiet umgewidmet werden.

Der innerste Bereich des Sondergebietes 'Kurzentrum Bad Höhenstadt' soll weiterhin bestehen bleiben.

Das geplante Wohngebiet mit 13 Parzellen reagiert auf die Nachfrage nach Bauparzellen in der vorgesehenen Größe und Lage.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Wohngebiet 'Wohnpark Ost 2' im Nordosten bzw. Osten, der 'Promenade' im Nordwesten und dem noch erhaltenen Teil des geplanten Kurzentrums im Westen.

Im Süden schließt dörfliche Bebauung an der Kreisstraße PA 5 an. Insgesamt ist das Planungsgebiet also allseitig von Bebauung umgeben.

Die geplante Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

Insgesamt also inkl. der überplanten Fläche vom Wohnpark Ost 2 ist das Planungsgebiet

1,43 ha groß.

Der nordwestliche Teil des Planungsbereiches erstreckt sich auf den unmittelbaren Baubereich des ehemaligen Kurzentrums. Hier befindet sich noch die Bodenplatte des vierten Traktes/Areals des geplanten Kurzentrums. Die Bodenplatte muss abgebrochen werden verbunden mit entsprechendem Bodenaustausch. Das weitere Umfeld (ehemaliger Baustellenbereich) wurde bereits parallel zur ersten Wohngebietsausweisung 'renaturiert', d.h. mit Humus angedeckt. Im Westen befinden sich größere Humusmieten, die im Zuge der Wohngebietsentwicklung eingeebnet werden sollen.

Abgesehen von der Böschung im Nordwesten hin zur 'Promenade' ist das Gelände relativ eben. Es fällt nach Südosten um ca. 4 m (4%).

Städtebauliches Konzept und Erschließung

Ähnlich wie beim bestehenden Wohngebiet wird durch eine zur Promenade senkrecht gerichtete Straße ein Wohnquartier erschlossen, das die Grundidee für die Verteilung der Baumassen des ursprünglich geplanten Kurzentrums aufnimmt:

Eine bogenförmig angelegte Baugruppe entlang der Promenade mit strahlenartig angelegten Einzelquartieren nach Osten, Süden und Westen.

Damit entstehen überschaubare Wohnquartiere mit guter Orientierbarkeit durch die geplanten Straßen.

Im Sinne einer Vernetzung - vor allem auch fußläufig - ist vorgesehen, das neue Wohnquartier über einen befahrbaren Fußweg mit dem nördlich anschließenden Wohnquartier Wohnpark Ost 2 zu verbinden. Aus diesem Grund wird die Parzellierung in diesem Bereich geringfügig verändert und die dort bislang festgesetzte Ausgleichsfläche aufgehoben, um sie andernorts zu realisieren.

Nach Süden werden über eine Stichstraße zwei weitere Parzellen erschlossen. Diese Stichstraße setzt sich in Richtung Ortsmitte in einem Fußweg fort. Damit wird das neue Wohnquartier an den Altort angebunden. Die Bebauung selbst soll in Fortführung bereits bebauter Bereiche in offener Bauweise mit Einzelhäusern und Nebengebäuden erfolgen.

Planungsrechtliche Vorgehensweise

Aufgrund der Lage im Innenbereich soll das Wohngebiet nach § 13a BauGB entwickelt bzw. ausgewiesen werden d.h. es entfällt der Umweltbericht (für die Umwidmung dieser Brachfläche) und es fallen keine Ausgleichsflächen an.

Nachdem nun aber die geplante Fläche an den Wohnpark Ost 2 anschließen soll, ist vorgesehen, die im Osten liegende Ausgleichsfläche - als gliederndes Grün zum SO gedacht - zu verlagern.

Des Weiteren soll eine Fußwegverbindung zum Wohnpark Ost 2 - befahrbar auch für Sonderfahrzeuge wie Müllabfuhr, Schneepflug und Feuerwehr - angelegt werden, sodass die geplante Erweiterung und die Änderungen im Bereich Wohnpark Ost 2 in einem Plan bzw. in einem Verfahren zum besseren Verständnis geregelt werden.

Der Bebauungsplan Wohnpark Ost 3 ersetzt den Bebauungsplan Wohnpark Ost 2 in dem entsprechenden Teilbereich. Die entsprechenden Festsetzungen der zu verlagernden Ausgleichsfläche werden parallel in einem Deckblattverfahren (Bebauungsplan Familienerholung Kumpfmühle/ Deckblatt 3) erfolgen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Planungsbereich wird analog zum bestehenden Wohngebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauGB festgesetzt. Damit sind die gleichen Nutzungen wie in der bebauten Umgebung zulässig - vor allem Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, hier 0,35) durch die max. zul. Wandhöhe (hier 6,5 m), durch die Geschoszahl (hier max. 2) und durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen bestimmen ein Baufeld, das eine gewisse Grundordnung der Gebäude gewährleistet, andererseits aber auch eine gewisse Planungsfreiheit für Gebäudeanordnung und Gebäudegröße ermöglicht.

Bauweise

Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' festgesetzt, d.h. Gebäude bis max. 50 m und seitlicher Grenzabstand nach BayBo. Grenzständige bzw. grenznahe Garagen sind dennoch möglich.

Gebäudeform

Zulässig im Planungsgebiet sollen sein Einzel- und Doppelhäuser.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist von öffentlichen Straßen her erschlossen, nur an wenigen Stellen ist keine Zufahrt zulässig aufgrund topographischer oder räumlicher Restriktionen.

Der Belag ist im Sinne einer Minimierung der Versiegelung wasserdurchlässig auszubilden.

Garagen können im Baufeld frei platziert werden. Grenzgaragen und auch grenznahe Garagen sind unter Beachtung der BayBo einzuhalten.

Der Stellplatzschlüssel ist analog zu den benachbarten Wohnquartieren mit mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit ausgebildet.

Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Verkehrserschließung soll über eine verkehrsberuhigte Straße mit Anbindung an die Promenade im Norden und einer Stichstraße im Osten erfolgen. Damit wird das Wohngebiet noch mehr vernetzt.

Nach Süden zweigt eine Stichstraße (für 2 Bauparzellen) ab, die als Fußweg weiter zur Ortsmitte führt.

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Flächen für Kraftfahrzeuge und Fußgänger gemeinsam d.h. ohne Gehweg konzipiert. Die Beruhigung erfolgt über entsprechende Belagsgliederung z.B. durch Aufpflasterung der Besucherstellplätze bzw. der Platzaufweitungen. Die Verkehrsflächen sind im Sinne einer Minimierung der Versiegelung mit 5 m für den Hauptstraßenzug bzw. 3,5 m für die Stichstraße entsprechend dimensioniert.

Im öffentlichen Straßenraum sind alle weiteren Vor- und Entsorgungsleitungen vorgesehen:

Das Schmutzwasser wird nach Osten bzw. Süden im Trennsystem an Kommunale Schmutzwasserleitungen angeschlossen.

Ebenso wird das Regenwasser im Trennsystem an entsprechende Regenwasserleitungen angeschlossen und über Regenrückhalteeinrichtungen dem Vorfluter zugeleitet.

Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Stromnetz.

Telekommunikation erfolgt über Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz der Telekom.

Energieversorgung erfolgt über Anschluss an das örtliche Gasleitungssystem der Erdgas Bayern AG.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen dazu beitragen, das Quartier selbst gut zu durchgrünen und es in die benachbarten Quartiere gut einzubinden.

So sind Festsetzungen zu Pflanzungen von Bäumen am bzw. im öffentlichen Straßenraum getroffen, zu Festsetzungen zu weiteren Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur Gestaltung von (befestigten) Verkehrsflächen.

Zwischen Wohnpark Ost 2 und Ost 3 ist ein schmaler Trennstreifen in Form einer privaten Grünfläche mit Ruderalbewuchs vorgesehen.

Ausgleichsflächen

Für den neu ausgewiesenen Siedlungsbereich sind aufgrund des Gebietscharakters (Innenbereich) keine Ausgleichsflächen erforderlich. Jedoch wird die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit festgesetzte Ausgleichsfläche (Für Wohnpark Ost 2, DB 5) nunmehr als Wohngebiet ausgewiesen und muss andernorts ersetzt werden.

Dies geschieht im nahe gelegenen Gebiet "Familienkurgebiet Kumpfmühle, Deckblatt Nr. 3" durch eine entsprechende Festsetzung eines Teilbereiches am Sulzbach als Ausgleichsfläche in entsprechender Größe.

Das entsprechende Deckblattverfahren erfolgt parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnpark Ost 3.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sind - soweit überhaupt erforderlich - zurückhaltend zu gestalten vor allem zum öffentlichen Straßenraum hin. Hier ist im Sinne einer großzügigen Gesamtgestaltung ein Abstand zwischen Zaun und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Geländegestaltung, Höhenlage der Gebäude und Baugrund

Der ehemalige Baustellenbereich des geplanten Kurzentrums wurde nach dem Baustopp wieder eingeebnet, jedoch etwas flacher mit Terrassenausbildung zur "Promenade" hin.

Dadurch konnten künstliche Aufschüttungen vermieden werden, der Baugrund ist damit "gewachsener Boden" und entsprechend stabil. Lediglich die noch vorhandene große Bodenplatte eines geplanten Bettentraktes muss abgebrochen werden mit entsprechend nachfolgendem Bodenaustausch. Die Maßnahme erstreckt sich überwiegend auf öffentliche Verkehrsflächen und nicht überbaubare private Grundstücksbereiche.

Die künftigen Wohnhäuser können damit ohne künstliche Anhebungen und ohne künstliche Anböschungen gut in das vorhandene Gelände eingefügt werden. Dieses Planungsziel ist im Bebauungsplan im § 14 und § 15 vorgegeben.

Festsetzung zur Dachgestaltung

Analog zur bebauten Umgebung sollen als Dachform zulässig sein: Satteldächer und Walmdächer und Pultdächer mit entsprechenden Angaben zur Dachneigung und Deckungsmaterialien.

Ziel dieser Vorgaben ist ein lockerer Zusammenhalt der Dachlandschaft.

Planungshinweise

In den Hinweisen erfolgen Angaben zu Pflanzlisten, zum Umweltschutz (Luft, Wasserhaushalt, Wasserentsorgung, Baustoffen und Bodendenkmälern). Desweiteren zur Löschwasserversorgung/Feuerwehr und zur Ausbildung von Wendeanlagen.

Geltungsbereich

Die Neuausweisung von Bauland (Wohnpark Ost 3) ist vor allem verkehrstechnisch mit dem Wohnpark Ost 2 verbunden (durchgängige Verkehrserschließung). Aus diesem Grund wird ein Teil des Wohnparks Ost 2 durch den Bebauungsplan Wohnpark Ost 3 neu festgesetzt und planungsrechtlich ersetzt.



Fürstenzell, 09.10.2017

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister