



Stadt Neuötting

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50

„Wohnanlage an der Annabergstraße“

Erstellung eines Bebauungsplanes in Neuötting, Allgemeines Wohnen in der Annabergstraße

Fassung: 26.11.2021

Planverfasser: Ulrike Bubl Architekturbüro
Cranachstraße 5
84513 Töging

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Tanja Huber,
Architektin und Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Planziel des Bebauungsplanes	3
1.1	Städtebau	3
2	Bestandsaufnahme.....	3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.3	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	4
2.3.1	Bestehende städtebauliche Situation/ Orts- und Landschaftsbild	4
2.3.2	Verkehr und Erschließung	6
2.3.3	Ver- und Entsorgung	6
3	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.1	Baugrenzen.....	7
3.2.2	Grundflächenzahl	7
3.2.3	Geschossflächenzahl.....	7
3.2.4	Zahl der Vollgeschosse.....	7
3.2.5	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	8
3.2.6	Abstandsflächen.....	8
3.3	Nebengebäude.....	8
3.4	Stellplätze.....	9
3.5	Äußere Gestaltung	9
3.5.1	Dach.....	9
3.5.2	Dachdeckung.....	9
3.5.3	Dachaufbauten	9
3.5.4	Dachbegrünung	9
3.6	Einfriedungen	9
3.7	Zu- und Ausfahrten	10
3.8	Tiefgaragen.....	10
3.9	Ver-, und Entsorgung	10
3.9.1	Antennen.....	10
3.9.2	Niederschlagswasser	10
3.10	Grünordnungskonzept.....	10
3.11	Verkehrskonzept.....	11
3.11.1	Erschließungskonzept	11
3.11.2	Verkehrsaufkommen.....	11
3.12	Versorgungsleitungen	12
3.13	Schallschutzkonzept	12
4	Auswirkungen der Planung.....	12

1 Veranlassung und Planziel des Bebauungsplanes

Das auf dem Grundstück mit der neuen Fl.Nr. 1012/13 (Annabergstraße 57) stehende Einfamilienhaus mit Gartenhäuschen soll abgebrochen und das große Grundstück als innerstädtische Fläche mit vorhandener Infrastruktur neu entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet definiert. Aufgrund des größeren Umgriff ist eine Bebauung, mit den Realisierungsvorstellungen der Stadt im aktuellen Bauplanungsrecht nicht möglich. Durch die Erstellung eines Bebauungsplanes werden verbindliche Festsetzungen für bauliche und sonstige Nutzungen für diesen Bereich geregelt.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Planungsgebietes angepasst und in Richtung einer standortgerechten Wohnnutzung in zentraler Lage in der Stadt Neuötting fortentwickelt.

Die Zielsetzung ist ein städtisches Gebiet zu entwickeln, das durch kurze Wege, räumliche Dichte und einem Wohnungsmix von 50- 100 m² Wohnungen für unterschiedliche Gemeinschaftsstrukturen wie z. Bsp. Singles, Paare und Familien, geprägt sein soll.

1.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebaulichen Ziele umgesetzt werden:

- Ressourcenoptimierter Umgang mit innerstädtischen Freiflächen
- eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des Innenraumes
- Anpassung der Lage und Form der Neubauten an die umliegenden Gebäude, um die gebietstypische Struktur zu bewahren
- Sicherung der Einfügung des Planungsgebietes bezüglich seiner Höhenentwicklung und Ausdehnung an die Umgebung

2 Bestandsaufnahme

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtteil der Stadt Neuötting. Über die anliegende Bahnhofstraße als Hauptverkehrsachse Nord-Süd ist eine direkte Anbindung an die A94 gegeben.

Des Weiteren ist über die Bahnhofstraße eine direkte Verbindung, in Form einer Bushaltestelle an das öffentliche Verkehrsnetz in die Innenstadt sowie eine Anbindung an das Naherholungsgebiet (Inn Auen, Badeseesee) über Fuß-, - und Radwege vorhanden.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 2.600 m² auf und beinhaltet das Grundstück 1012/13 der Gemarkung Neuötting sowie eine angrenzende Verkehrsfläche der Annabergstraße.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen privaten Parkplatz des benachbarten Möbelhauses sowie einen Gewerbebau begrenzt. An der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze schließt ein Parkplatz für die angrenzende Wohnbebauung an. Westlich benachbart befindet sich ein Autohändler mit einer KFZ Werkstatt inklusive Nebenanlagen.

Die vorhandene Einzelbebauung auf dem Grundstück wird abgebrochen.

Geltungsbereich des Planungsgebietes



2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom XXXX der Stadt Neuötting dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und soll deshalb im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden.

- Stellplatzregelungen in städt. Satzung, Beschluss des Stadtrates am 12. Dezember 2019

2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.3.1 Bestehende städtebauliche Situation/ Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet besteht im Innenbereich der Stadt Neuötting. Lediglich entlang der Bahnhofstraße schließen gewerblich genutzte Gebäude (Möbelhaus, Tankstelle, Malerbetrieb, Gaststätten,...) an.

Bahnhofstraße Süd



benachbarte, westl. Bebauung



Im Norden befindet sich ein großflächiger Parkplatz mit angrenzender Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, dessen Flächen im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstraße gewerblich genutzt werden.

Bahnhofstraße Nord



geschlossenen Wohnanlage



Der östliche Teil des Planungsgebietes ist ausschließlich von Wohnbauungen umgeben.

Östliche Wohnanlage



Annabergstraße



Im Süden grenzen ein Parkplatz (östlich) sowie ein Möbelhaus (westlich) an das Planungsgebiet

Parkplatz Nord



Parkplatz Süd, Möbelhaus



2.3.2 Verkehr und Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über die Annabergstraße.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Gas, Breitband, Telefon), die für die beabsichtigten Nutzungen erforderlich ist, ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen und müssen für die jeweilige Bebauung noch angeschlossen werden. Im Falle einer Überbauung der Leitungszonen ist eine Abstimmung über die Bebauung oder Umlegung mit dem jeweiligen Leitungsträger erforderlich.

3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Baugebiet ist die **offene Bauweise** fest gesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der in der Planzeichnung durch **Baugrenzen** ausgewiesenen, über baubaren Grundstücksflächen, dass eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung gewährleistet ist.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt:

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nachfolgend aufgeführte Gebäudeteile wie:

- 1) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Vordächer und

Dachüberstände

- 2) untergeordneten Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
- a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwände des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,0 m in Anspruch nehmen und
 - b) nicht mehr als 2,0 m vor diese Außenwand vortreten
- überschritten werden, solange die Abstandsflächen gemäß BayBo eingehalten sind.

3.2.2 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** die Fläche der Grundflächenzahl von **GRZ = 0,45** fest. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende, standortgerechte Bebauung und Nutzung und überschreitet geringfügig den Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die aktuell rechtsgültigen Fassung vom 21. November 2017 wurde mit der Geltung ab 23.06.2021 diesbezüglich geändert. In der Angabe zu § 17 wird das Wort „Obergrenze“ durch das Wort „Orientierungswerte“ ersetzt. Die Grundflächenzahl von 0,45 anstatt 0,4 begründet sich durch die kleineren Terrassenflächen, die im Erdgeschoss in den Privatgärten an die Hauptanlage angeschlossen sind. Dies zeigt aus städtebaulicher Sicht einen sehr geringen Umfang an erhöhter Versiegelungsfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** überschritten werden.

3.2.3 Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,5** fest, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann.

Die GFZ überschreitet geringfügig den Orientierungswert von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies resultiert aus dem Staffelgeschoß als Vollgeschoss. Für das zurück versetzte Dachgeschoss wird eine gering geneigte Satteldachform gewählt, so dass sich die Höhe des Dachfirstes an die nähere Bebauung anpasst.

Somit wird primär die Wandhöhe der Dachterrassenattika des darunter liegenden Obergeschosses wahrgenommen, welche aus gestalterischer Sicht eine geringere Wandhöhe aufweist als die Wandhöhen der Satteldächer mit steilerer Neigung in der Umgebung.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt für das WA die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **IV (Vier)** Geschossen.

3.2.5 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Festgesetzt wird die maßgebende Wandhöhe für das gesamte Geltungsgebiet zwischen dem festgesetzten OK. FFB = 369.30 m ü. NN im EG (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (oberer Bezugspunkt).

Für Nebenanlagen gilt eine max. Wandhöhe von 3,0m ab OK. Gelände. Die Oberkante der Erdgeschoß Fußböden darf max. 40cm über Bezugshöhe NN OK. Kanaldeckel Annabergstraße von 368.93 m ü. NN liegen.

3.2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 einzuhalten.

Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Die Grenzbebauungen der Nebengebäude der überdachten Tiefgaragenzufahrten werden der zulässigen Wandlänge von 9 m, bzw. 15 m an den Grenzen nicht hinzu gerechnet.

Ausreichender Brandschutz sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sind zu gewährleisten.

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Ausgenommen dürfen bei Beachtung der GRZ-Obergrenzen außerhalb der überbaubaren Flächen je Wohneinheit mit Anschluss an eine private Gartenfläche, kleinere Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von jeweils 4 m² errichtet werden.

3.4 Stellplätze

Es sind pro Wohneinheit **zwei** Stellplätze herzustellen. Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen ausgewiesenen Flächen als freistehende Stellplätze errichtet werden und in Tiefgaragen. Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden. Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen müssen mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) befestigten Flächen erstellt werden. Ausgenommen ist die notwendige Zufahrt für die Feuerwehr. Diese kann als versiegelte Fläche erstellt werden.

3.5 Äußere Gestaltung

3.5.1 Dach

Im Planungsgebiet sind für die Hauptkörper **Satteldächer** von einer Neigung von **10-28°** zugelassen. Die Dächer der Nebenanlagen sind als Dachformen wie Satteldach (SD) bis 28°, Pultdach (PD) bis 15° oder Flachdach (FD) bis zu einer max. Dachneigung 7° zulässig.

3.5.2 Dachdeckung

Es sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen.

3.5.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen, -bzw. Schächte sowie Glasoberlichte sind im Umfang von technischen Erfordernissen zulässig, wenn sie nicht höher als 0,5m über der Dachhaut betragen.

Bei Mehrfamilienhäuser sind wegen der Durchmischung unterschiedlicher Generationen Aufzugsschächte erforderlich. Diese dürfen eine Höhe von 0,5 m über der realisierten Dachhaut DG nicht überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Oberkante Dachhaut zurückzusetzen. Hiermit kann sichergestellt werden, dass sich die Dachaufbauten der Architektur unterordnen und nur eingeschränkt in den öffentlichen und privaten Freiraum hineinwirken. Für ein angenehmes Wohnklima und als zweite Heizquelle sind Kamine zulässig.

Des Weiteren sind PV-, und Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf die äußerste Dachhaut zulässig. Dies ist ebenfalls im Sinne der Stadt, um einen energetisch, ökologischen Aspekt zur autonomen Energieerzeugung zu schaffen.

Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen auf dem Hauptgebäude sind aus gestalterischer Sicht unzulässig.

3.5.4 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen von Seiten der Stadt Neuötting empfohlen. Aus diesem Grund ist für die Dächer der Hauptanlagen als Satteldach eine Dachseite als Gründach wünschenswert aber nicht zwingend notwendig.

Die Flachdächer (FD) sowie Dächer der Tiefgaragenrampen sind mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

3.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Terrassentrennwände können bis zu einer Höhe von maximal 2,0m errichtet werden. Dies soll den Schutzbedürfnissen der zukünftigen Nutzer nachkommen. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger sind Zäune sockellos (mindestens 10 cm Bodenfreiheit) und zur Gewährleistung von Transparenz offen herzustellen. Ausgenommen der 10 cm Bodenfreiheit sind westliche Sichtschutzmauern-, bzw. Wände zum Flurstück 1012.

Die Tiefgaragenrampen befinden sich im Norden direkt an das Haus angegliedert, im Süden grenzt diese direkt an die südlichen Privatgärten. Die Einhausung der Rampen im Bereich der oberirdischen Zufahrten vor den Privatgärten ist als Wetter-, Immissions-, und Geruchsschutz bis OK. Dachhaut zu errichten.

3.7 Zu- und Ausfahrten

Gemäß Planzeichnung festgesetzten nördlichen und im Planungsgebiet mittigen Zu- und Ausfahrten zur Annabergstraße sind zulässig.

Diese sind im Bebauungsplan zwei voneinander getrennte Tiefgaragenzufahrten mit parallel verlaufendem Privatweg zum Be-, bzw. Entladen, für Krankentransporte und Parkmöglichkeiten. Dies verhindert einerseits den Bau einer technisch, komplizierten Großraumtiefgarage und ermöglicht andererseits eine Teilung beider Wohngebäude mit eigener Mitteltiefgarage inklusive separater Zufahrten. Die mittlere Zufahrt zum Haus 2.0 dient ebenfalls als Feuerwehrezufahrt mit zusätzlich, benötigter Abstellfläche des Löschfahrzeugs für beide Häuser.

Des Weiteren werden die Stellplätze entlang der Annabergstraße direkt von der Straße erschlossen.

3.8 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im gesamten Planungsgebiet nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Um in der Wohnanlage trotz Versiegelung einen Anteil an Begrünung zu erreichen, müssen die Tiefgaragen, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, abgesenkt und mit einer mindestens **60cm Erdüberdeckung** gebaut werden.

3.9 Ver-, und Entsorgung

3.9.1 Antennen

Außenantennen, Satellitenempfangsschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig soweit die Möglichkeit des Kabelanschlusses besteht.

3.9.2 Niederschlagswasser

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Neuötting auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder zur Versickerung zu bringen.

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

3.10 Grünkonzept

Gebäude mit Wohnungen im Erdgeschoss erhalten privat, genutzte Kleingärten mit entsprechender Bepflanzung. Die restlichen Gartenflächen stehen den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung und werden von einem Facility Management (Hausmeisterservice) gepflegt.

Eine Begrünung des Planungsgebiets in Form von Baumpflanzungen im Bereich von offenen Stellplatzanlagen ist gewünscht.

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan, von einem

qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner, vorzulegen. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Neuanpflanzung von Gehölzen erfolgt gemäß dem zu erstellendem Freiflächengestaltungsplan. Eine geringfügige Abweichung der Lage, sowie die Pflanzung zusätzlicher Gehölze, sind möglich. Die Einhaltung der gemäß § 47 Ausführungsgesetz zum AGBGB erforderlicher Abstände zu Nachbargrundstücken, sowie die Freihaltung von Feuerwehrzufahrten, ist zu berücksichtigen.

Baumpflanzungen

Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

Dachbegrünung

Auf den Flachdächern der Nebengebäude ist eine extensive Dachbegrünung zu entwickeln. Die Überdachungen der Tiefgaragenzufahrten sind ebenfalls mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die gering geneigten Satteldächer der Hauptanlagen wird die Begrünung einer Dachseite empfohlen.

Sie leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann die Dachbegrünung Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Die Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu begrünen.

Versickerung und Grundwasser

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der TRENGW und der NWFreiV zu beachten.

3.11 Verkehrskonzept

3.11.1 Erschließungskonzept

Das Allgemeine Wohngebiet wird von Osten erschlossen. Weitere Zu- und Ausfahrten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, sofern sie noch nicht vorhanden sind. Dies geschieht um den Verkehrsfluss auf der umgebenden Straße nicht zu beeinträchtigen.

3.11.2 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen der Bahnhofsstraße obliegt der letzten offiziellen DTV Zählung 2021. Diese ist Bestandteil des jetzigen Schallschutzkonzeptes.

3.12 Versorgungsleitungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit

den Versorgungsträgern zu erfolgen.

3.13 Schallschutzkonzept

Ein schalltechnisches Gutachten wird erstellt und ist den Bebauungsplänen beizufügen. Im weiteren Verfahren werden die Vorgaben des Schallschutzes in die Satzung und Begründung eingearbeitet.

1. passive Schallschutzmaßnahmen,
2. Verweis auf Legende XX.XX

Bei der Bauausführung muss der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 eingehalten und nachgewiesen werden.

3. Verweis auf Legende XX.XX

siehe schalltechnisches Gutachten vom XXXX

4 Auswirkungen der Planung

- Aufwertung des gesamten Standortes
- Städtebauliche Neuordnung unter Anpassung des Maßes und Art der baulichen Nutzungen an das umgebende Gebiet
- Durch die Aufwertung und Erweiterung bestehender Grundstücke wird ein geschlossenes und nachverdichtetes Ortsgefüge entstehen

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von circa 2600 m².

Der Bebauungsplanes Nr. 50 wurde durch das Architekturbüro Ulrike Bubl,
Cranachtr. 5, 84513 Töging erstellt.

26.11.2021, Töging

Auftraggeber:
Stadt Neuötting

Verfasser:
Architektin Ulrike Bubl