

STADT NEUÖTTING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "ST.-ANNA-STRASSE"

3. ÄNDERUNG

(ÄNDERUNG FLNR. 1172 U. 1172/5, PARZ. 17, 18 U. 19 UND UMWIDMUNG MI ZU WA)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 04.12.2019

STADT NEUÖTTING - BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „ST.-ANNA-STRASSE“

3. ÄNDERUNG (ÄNDERUNG FLNR. 1172 U. 1172/5, PARZ. 17, 18 U. 19 UND UMWIDMUNG MI ZU WA)

BEGRÜNDUNG

3. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 26 „St.-Anna-Straße“ wurde 1995 aufgestellt, letzter Rechtsstand bildet die 2. Änderung (Satzungsbeschluss vom 16.09.2010).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst die Flurstücknummern 1172 und 1172/5 mit den Parzellen 17, 18 und 19 mit einer Gesamtfläche von ca: 3.229 m², sowie die Umwidmung der bisherigen östlichen Mischgebietsfläche in ein allgemeines Wohngebiet.

Im bisherigen Planstand ist auf den Parzellen 17, 18 und 19 jeweils ein Einzelhaus vorgesehen mit max. je 2 Wohneinheiten, die Zufahrt erfolgt über einen eigenen Privatweg. Der westliche Bereich des Änderungsgebietes ist als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen, der östliche Bereich als Mischgebiet MI.

Anlass für die 3. Änderung ist die Anfrage eines Bauträgers, auf den Flurstücknummern 1172 und 1172/5 ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und zwei Einzelhäuser mit je 1 Wohneinheit zu errichten.

Bezüglich des Mehrfamilienhauses und der neuen Gebäudestandorte/ Baugrenzen ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Weiteren soll die östliche Mischgebietsfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst folgende Punkte:

- Aufhebung der bisherigen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WA/MI).

Begründung: Zwischenzeitlich gibt es in diesem Bereich keinen gewerblichen Betrieb mehr, der die Weiterführung als Mischgebiet notwendig machen würde, insofern soll die bisherige östliche Mischgebietsfläche als allgemeines Wohngebiet WA umbenannt werden.

- Festsetzung eines Mehrfamilienhauses mit max. 8 Wohneinheiten, mit insgesamt 8 Garagen und 8 zusätzlichen Stellplätzen, zulässige Traufwandhöhe TW max. 8,80 m, zulässige Firstwandhöhe FW max. 10,20 m (jeweils ab OKFFB EG). Im Weiteren wird für das Mehrfamilienhaus neben dem Satteldach (DN 30°-38°) auch eine Pultdachausführung mit einer Neigung von 7-25°, sowie auch ein Flachdach zugelassen.

Begründung: Ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten ist in diesem Wohnquartier durchaus verträglich und kommt der gewünschten „Nachverdichtung“ von Wohnbauflächen entgegen. Der geforderte Stellplatznachweis von 2 ST/WE entspricht den heutigen Anforderungen. Die zulässige Traufwandhöhe/ Firsthöhe ist in Bezug auf die angrenzenden Gebäude (TW max. 6,50 m, FW max. 9,50 m) als verträglich anzusehen, die Festsetzung 3.1.3 „Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO“ bleibt unverändert gültig.

- Festsetzung von 2 Einzelhäusern mit je max. 1 Wohneinheit, mit insgesamt jeweils 1 Garage und 1 zusätzlichen Stellplatz, zulässige Traufwandhöhe TW max. 5,50 m, zulässige Firstwandhöhe FW max. 7,80 m (jeweils ab OKFFB EG). Bezüglich Dachform und Dachneigung gelten die gleichen Festsetzungen wie beim Mehrfamilienhaus.

Begründung: Die beiden Einzelhäuser entsprechen bezüglich der zulässigen Traufwand-/ Firstwandhöhe den umliegenden Gebäudefestsetzungen. Der geforderte

Stellplatznachweis von 2 ST/WE entspricht den heutigen Anforderungen. Die Festsetzung 3.1.3 „Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO“ bleibt unverändert gültig.

- Für alle 3 Häuser wird die zulässige Höhenlage der Gebäude (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) über einen Bezugspunkt im Straßenbereich (OK besteh. Straßenkanaldeckel an der Ritter-Degenhart-Straße mit + 370,27 müNN) festgesetzt. Die zulässigen Traufwand- und Firsthöhen beziehen sich nicht wie in den bisherigen Festsetzungen auf das natürliche Gelände, sondern auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Begründung: Im Bereich der Flurstücknummer 1172 ist eine deutliche Geländemulde vorhanden, die unmittelbar angrenzenden, bereits bebauten Parzellen liegen bereits entsprechend höher auf Straßenniveau. Insofern ist eine Festsetzung der Höhenlage in Bezug auf das natürliche Gelände im vorliegenden Fall nicht sinnvoll umsetzbar. Aus diesem Grund wurde die Höhenlage des Erdgeschossfußboden in Bezug auf das Straßenniveau festgesetzt, entsprechend sind auch die zulässigen Traufwand-/ Firsthöhen nicht auf das natürliche Gelände bezogen, sondern auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

- Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,4 bestehen, die zulässige Grundflächenzahl darf aber durch die Grundflächen der in §19, Abs. 4, Nr. 1, 2 und 3 bezeichnete Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Maximalwert von 0,7 überschritten werden.

Begründung: Bedingt durch die „Nachverdichtung“ kann zwar die Grundflächenzahl für die Gebäude mit 0,4 eingehalten werden, jedoch mit der erhöhten Stellplatzforderung und den relativ kleinen Grundstücksflächen ist die zulässige Regelung der Überschreitung um max. 50% (= 0,60) nicht ausreichend, entsprechend wurde die Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,7 zugelassen. Im vorliegenden Fall wird trotz des hohen Stellplatzbedarfs keine Tiefgarage festgesetzt, da im Baugebiet ein sehr hoher Grundwasserstand vorhanden ist.

- Unter Festsetzung Nr. 4.2 „Materialien und Oberflächen“ wird beim 2. Absatz „Fassaden“ die Unzulässigkeit von Kunststofffenster ersatzlos gestrichen.

Begründung: Im Wohnhausbau ist ein Verbot von Verwendung von Kunststofffenster in heutiger Zeit realistisch nicht umsetzbar.

Das Änderungsgebiet Flurstücknummer 1172 liegt im Randbereich der HQ100- Überschwemmungsflächen des Mörnaches. Um evtl. Retentionsverluste beim Hochwasserabfluß und negative Effekte auf benachbarte Grundstücke zu klären, wurde vom Ing.-Büro Behringer, Mühlendorf ein entsprechendes hydraulisches Gutachten erstellt.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf Grundstücke – weder in unmittelbarer Umgebung noch in weiterer Entfernung - entstehen.

Bei den Retentionsflächen ergibt sich durch die neue Bebauung ein Retentionsraumverlust von insgesamt 17,5 m³ Wasser. Dieses Volumen wird durch Schaffung von Mulden innerhalb des geplanten unbefestigten Grundstücksflächen ausgeglichen.

Das hydraulische Gutachten Nr. W 79 vom 06.11.2019 kann bei der Stadt Neuötting eingesehen werden.

Alle weiteren bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „St.-Anna-Straße“ bleiben unverändert gültig.

Zur besseren Übersicht wurden die textlichen Änderungen in den Festsetzungen in blauer Schriftfarbe eingetragen.

aufgestellt: Neuötting, den 04.12.2019