

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„ Wohnpark Ost 4 „
Bad Höhenstadt

Endausfertigung i.d.F.
des Satzungsbeschlusses vom 16.05.2019

1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Nachdem die verbliebenen Rohbauten des geplanten Kurzentrums nach einem langen und intensiven Abwägungsprozess hinsichtlich Erhalt und Neunutzung fast vollständig abgebrochen worden sind, hat sich der Markt Fürstenzell dazu entschlossen, das Baurecht auf diesem Baugrundstück zu ändern und eine andere bauliche Nutzung zu ermöglichen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach entsprechenden Wohnbaugrundstücken auch im Gemeindeteil Bad Höhenstadt soll nun auch im verbliebenen Teil des „Sondergebietes Kurzentrum Wohnbauland“ ausgewiesen werden, als weitere Entwicklungsfläche für Bad Höhenstadt in den kommenden Jahren.

Die Parzellen- und Gebäudestruktur ist abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten und auf den Bedarf für die unterschiedlichen Bevölkerungsschichten und Altersstrukturen.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet ist in zwei Bereiche gegliedert: Im Osten der verbliebene Teil des Sondergebietes „Kurzentrum“ mit einer Größe von 1,71 ha.

Dieser Bereich wird begrenzt im Norden von einer Wohnerschließungsstraße („Promenade“), im Osten von Wohnbaugebiet „Wohnpark Ost 3 Bad Höhenstadt“, im Süden von bebauten Wohnbaugrundstücken und der Kreisstraße PA 9 und schließlich im Westen vom teilweise bebauten „Wohnpark West Bad Höhenstadt“. Dieser östliche Teil des Planungsbereiches liegt inmitten verschiedener Wohngebiete und umfasst die Parzellen 105 und 105/113.

Teilweise im Geltungsbereich liegen die Parzellen 104/3 (Straße nach Hafering) und 101/6 (PA 9).

Im Westen liegt ein zweiter Planungsbereich, der Teile des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Wohnpark West Bad Höhenstadt“ umfasst, mit einer Größe von 1,7 ha.

Dieser Bereich wird im Norden von bereits bebauten Wohnbaugrundstücken begrenzt, im Osten von der innerörtlichen Brachfläche „Kurzentrum“, im Süden von etlichen alten Wohnbaugrundstücken und im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Bad Höhenstadt – Hafering.

Dieser westliche Bereich umfasst Teile der Parzelle 105/10.

Insgesamt umfasst der Planungsbereich eine Größe von 2,97 ha.

2.2 Topographie

Der östliche Teil weist aufgrund der umfassenden Erdbewegungen im Rahmen der Bautätigkeit für das geplante Kurzentrum eine differenzierte Geländesituation auf:

Von Süden her steigt das Gelände gemäß ursprünglicher Situation von der Kreisstraße um ca. 4 m auf ein relativ ebenes Plateau im Norden an. Dieses Plateau ist/war Hauptbaubereich des geplanten Kurzentrums mit seinen langgestreckten gespreizten Baukörpern.

Im Osten dieses Plateaus ist/wird ein langgezogenes Kellergeschoss erhalten, hinter dem das Gelände wieder um ca. 3 – 4 m ansteigt zum Gebiet „Wohnpark Ost 3“.

Ganz im Norden steigt das Gelände erneut stark an um ca. 6 – 8 m hin zur HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE des Wohnparks, ebenso im Nord-Westen hin zum bebauten Bereich des „Wohnpark West“.

Im Südwesten schließt der östliche Planungsbereich höhengleich an den westlichen Planungsbereich („Wohnpark West“) an, in dem das (Ur-)Gelände von Süden nach Norden um ca. 3 m ansteigt.

2.3 Nutzungen

Der östliche Bereich war mit verschiedenen (Roh-)Bauten für das geplante Kurzentrum bebaut, die inzwischen größtenteils wieder abgebrochen worden sind. Das Abbruchmaterial wurde fachgerecht getrennt und vor Ort in mehreren Lagen wieder eingebaut.

Der westliche Planungsbereich war nie bebaut und wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

2.4 Baugrund

Der westliche Bereich ist unberührt und voll tragfähig. Im östlichen Bereich wurde das Gelände größtenteils abgesenkt bzw. abgeflacht. Der hier natürlich anstehende Lehmboden ist voll tragfähig.

Die Böschungen im Osten, Westen und vor allem im Norden wurden mit dem anfallenden Baumaterial (Ziegelbruch, Betonbruch) fachgerecht in mehreren Lagen aufgeschüttet. Durch entsprechende Verdichtung und baugrundverbessernde Maßnahmen (z.B. zusätzliche Kalkbeimischung) ist auch dieser Bereich ausreichend belastbar für die Errichtung neuer Gebäude.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Für den östlichen Planungsbereich ist ein Flächennutzungsplan im Sondergebiet (SO Kurzentrum) ausgewiesen. Dies soll auf dem Wege der Berichtigung nunmehr als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen werden. Im westlichen Planungsbereich ist bereits ein WA ausgewiesen.

3.2 Bebauungspläne

Der vorhandene Bebauungsplan „Kurzentrum“ wird durch den neuen Bebauungsplan „Wohnpark Ost 4“ ersetzt, ebenso die berührten Teile des Bebauungsplanes „Wohnpark West Bad Höhenstadt“.

3.3 Gebietscharakter

Der östliche Planungsbereich stellt eine innerörtliche Gewerbebrache dar, die nunmehr in eine geordnete Entwicklung gebracht werden soll gemäß den Vorgaben des § 13 a BauGB. Die max. mögliche bzw. festgesetzte Grundfläche für Gebäude liegt mit ca. 12.500 m² unter der Obergrenze von 20.000 m² nach § 13 a (1) Pkt. 1 BauGB.

Der westliche Teil wird im städtebaulichen Zusammenhang weiterhin als WA geplant, jedoch in modifizierter Form (insbesondere im Erschließungssystem).

3.4 Fachplanungen

Der Bebauungsplan wird aufbauend auf bereits vorhandene Fachplanung, insbesondere der Erschließungsplanungen und Entwässerungsplanung und der Abbruchplanung erstellt.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an bereits geplante bzw. bebaute Wohngebiete.

Aus Gründen des Immissions- bzw. Umweltschutzes sollen Tankstellen nicht zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der Bebauung in den anschließenden Wohnbaugebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt.

Die max. Wandhöhe für 2-geschossige Gebäude mit 6,5 m.

Damit werden locker bebaute und gut durchgrünte Wohnquartiere entstehen, ergänzt durch zwei Geschosswohnungsbauten, die sich gut einfügen werden und als zeitgemäße Reaktion auf Wohnraumbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen sind.

4.3 Bauweise

Wie in den benachbarten Wohngebieten wird offene Bauweise festgesetzt: seitlicher Grenzwisch und Gebäudelängen bis max. 50 m.

4.4 Baufelder, Abstandsflächen

Die Baufelder werden mit entsprechenden Baugrenzen, überwiegend parzellenüberschreitend definiert. Damit bleibt eine gewisse Flexibilität im Realisierungsprozess bezüglich der nachgefragten Parzellengröße erhalten. An den jeweiligen Grundstücksgrenzen gilt die Abstandsregelung nach Bayerischer Bauordnung.

Die Baufelder wurden so konzipiert, dass sich gut gefasste öffentliche (Straßen)Räume ergeben und ausreichend große und zusammenhängende private Frei- bzw. Grünflächen.

4.5 Bauliche Gestaltung

4.5.1 Lage im Gelände, Höhenlage

Es werden Vorgaben gemacht zu einer möglichst integrierten Gebäudelage im (bewegten) Gelände.

4.5.2 Die Bauweise wird durch die begrenzte Geschossigkeit und max. Wandhöhen definiert.

4.5.3 Die Dachlandschaft soll durch Festsetzung von geeigneten Dächern maßvoll differenziert und angemessen ruhig gestaltet werden.

4.5.4 Es wird auf die Verwendung von regionaltypischen und umweltfreundlichen Baustoffen hingewiesen, ebenso auf eine gedeckte Farbgebung der Fassadengestaltung.

5. Verkehrserschließung und öffentliche (Grün-)Räume

Das neue Wohnbaugebiet wird flächensparend und funktional durch eine Erschließungsspanne von Süden nach Westen mit zusätzlicher Anbindung an den „Wohnpark Ost 3“ erschlossen. Diese Erschließungsspanne soll verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Separate Fußwege vernetzen das Wohngebiet mit den vorhandenen Wohngebieten und über die Kreisstraße hinweg nach Süden mit dem historischen Kurpark und dem Altort.

Als Belag für die Fahrbahn wird Asphalt festgesetzt, für die Randeinfassung Naturstein.

Als Gehweg-Belag soll Asphalt oder auch Betonsteinpflaster zulässig sein, gehfreundlich und wartungsarm.

6. Grünordnung

6.1 Öffentliches Grün

Straßen- und fußwegbegleitend werden Baumreihen festgesetzt, die diese Verkehrswege markieren, das Wohnquartier gliedern und zusätzliche Orientierung geben. Diese Bäume sollen in öffentlichen Grünflächen seitlich der befestigten Verkehrsflächen stehen. Entsprechende Pflanzlisten (autochthone Laubbaumsorten) sind vorgegeben. Zusätzlich zu diesen Baumreihen sind Einzelbäume in den Straßenflächen vorgesehen, als gliedernde und verkehrsberuhigende Elemente, kombiniert mit Besucherparkplätzen.

6.2 Privates Grün

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Freiflächen sind dauerhaft einzugrünen.

Bei Strauch- und Staudenpflanzungen ist vorzugsweise heimisches/ autochthones Material zu verwenden. Nadelgehölze dürfen max. einen Anteil von 20 % der Pflanzungen ausmachen. Nadelbäume – auch Thujen – sind unzulässig. Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen, um eine gute Durchgrünung zu erreichen. Das private Grün soll ebenso wie das öffentliche Grün zu einer gewissen Biodiversität beitragen.

6.3 Einzäunung

Soweit Grundstücke mit leichtem Maschendrahtzaun oder Holzzäunen eingezäunt werden, sind diese mit Sträuchern zu hinterpflanzen, um eine durchgängige Eingrünung zu erreichen. Straßenseitig sind im Sinne einer großzügigen Straßenraumgestaltung Zäune 0,5 m abzurücken mit vorgelagertem Grünstreifen (Rasen, Wiese) und ohne Sockel.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Auf die Möglichkeit der Versorgung des neuen Baugebietes mit Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation wird entsprechend hingewiesen. Es werden dabei vor allem auch Hinweise zur Realisierung dieser Infrastruktur (z.B. Sicherheitsvorkehrungen beim Leitungsbau, Pflanzabstände, Ansprechpartner etc.) gegeben.

7.2 Entsorgung

Auf die Müllentsorgung durch die ZAW-GmbH wird hingewiesen. Die Ableitung anfallenden Schmutzwassers (incl. Qualitätsanforderungen an das anfallende Schmutzwasser) ins öffentliche Kanalsystem wird festgesetzt. Ebenso wird die Ableitung anfallenden Regen- und Oberflächenwassers ins öffentliche Kanalnetz festgesetzt. Zusätzlich wird auf eine entsprechende Regenwasser-Rückhaltung bzw. Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zur Entlastung der Regenwasserkanäle hingewiesen.

8. Bestehende Bebauungspläne

Die bestehenden Bebauungspläne (SO Kurzentrum und tw. Wohnpark West) werden durch diesen Bebauungsplan „Wohnpark Ost 4 Bad Höhenstadt“ vollständig ersetzt.

Fürstenzell, 07.11.2019



MARKT FÜRSTENZELL

Hammer
H a m m e r
1. Bürgermeister