

Bebauungsplan „Burgweg“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Bebauungsplan mit einem Mischgebiet (Dorfgebiet)

Lage:

Flurnummern 583/2, 583/22, 583/26 und 583/27

Gemarkung Burgen

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER

Bearbeiter: lö

Datum: 27.10.2021



Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Lage im Gemeindegebiet	3
2	AUSGANGSITUATION.....	4
2.1	Planungsanlass und Planungsziele	4
2.2	Bestehende bauliche Struktur	4
3	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT	9
3.1	Planungsrechtliche Beurteilung	9
3.2	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Naturschutzrechtliche Vorgaben.....	10
3.4	Altlastenverdachtsflächen	10
3.5	Denkmalpflege.....	10
3.6	Lage zu Gewässern	11
3.7	Vorsorgender Bodenschutz	11
3.8	Emissionen	11
3.9	Brandschutz.....	12
3.10	Freileitung.....	13
3.11	Abwasser / Niederschlag	13
4	KONZEPTION	14
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Erschließung des Gebietes	14
4.4	Dachform und Gestaltung	15
4.5	Beheizung.....	15
4.6	Solarenergie	15
4.7	Grünordnung.....	15
4.8	Immissionsschutz.....	15
4.9	Ergänzende Festsetzungen.....	15
4.10	Flächengliederung	16

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der St. Anna Straße nah des Ortszentrums von Burggen. Südlich und östlich schließt sich der Kernort an, westlich grenzt das Areal an landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die nördlich angrenzenden Flurstücke sind ausgewiesenes Wohngebiet.



Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Die Fläche des Untersuchungsbereichs umfasst die Flurnummern 583/2, 583/22, 583/26 und 583/27 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.500 m².

2 AUSGANGSITUATION

2.1 Planungsanlass und Planungsziele

Aktuell liegt kein Bebauungsplan für das Areal vor. Am 06.08.2020 wurde vom Gemeinderat eine Veränderungssperre erlassen, da ein Investor eine sehr verdichtete Bebauung plante.

Aktuell stehen auf dem Areal ein Bauernhaus mit angrenzendem Wirtschaftsgebäude (Stall, Tenne) Richtung Westen und Garagen im Norden. Der Hof ist im Moment nicht bewohnt. Auf dem gleichen Grundstück östlich des Hofes liegt eine Wiese, die als Weideland genutzt wird. Nördlich davon, in der nordöstlichen Ecke des Areals, schließen zwei kleinere Grundstücke an, die eine Wegverbindung nach Norden zur Raiffeisenstraße haben.

Ziel ist es die im Innenbereich liegende Fläche neu zu entwickeln und Wohnraum zu schaffen. Eine Familie will den alten Hof herrichten und die Wiese im Osten mit einem Einfamilienhaus bebauen. Der nördliche Teil des Wirtschaftsgebäudes soll rückgebaut werden und nördlich davon zwei Grundstücke abgetrennt werden und ein Doppelhaus entstehen. Auf den beiden Grundstücken im Nordosten sollen jeweils ein Einfamilienhaus gebaut werden. Die Fußwegverbindung an der südlichen und östlichen Grenze des Areals soll erhalten bleiben und wird offiziell festgesetzt.

2.2 Bestehende bauliche Struktur

Nördlich des Planareal befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Osten und Süden sind größere Gebäude wie Hofanlagen und dazugehörnde Wirtschaftsgebäude. Südlich des Areals liegt das Ensemble der St. Anna Straße mit seiner historischen Hofstruktur. Westlich des Areals befinden sich zwei Einfamilienhäuser und offene Wiesenflächen.

Bebauungsplan „Burgweg“

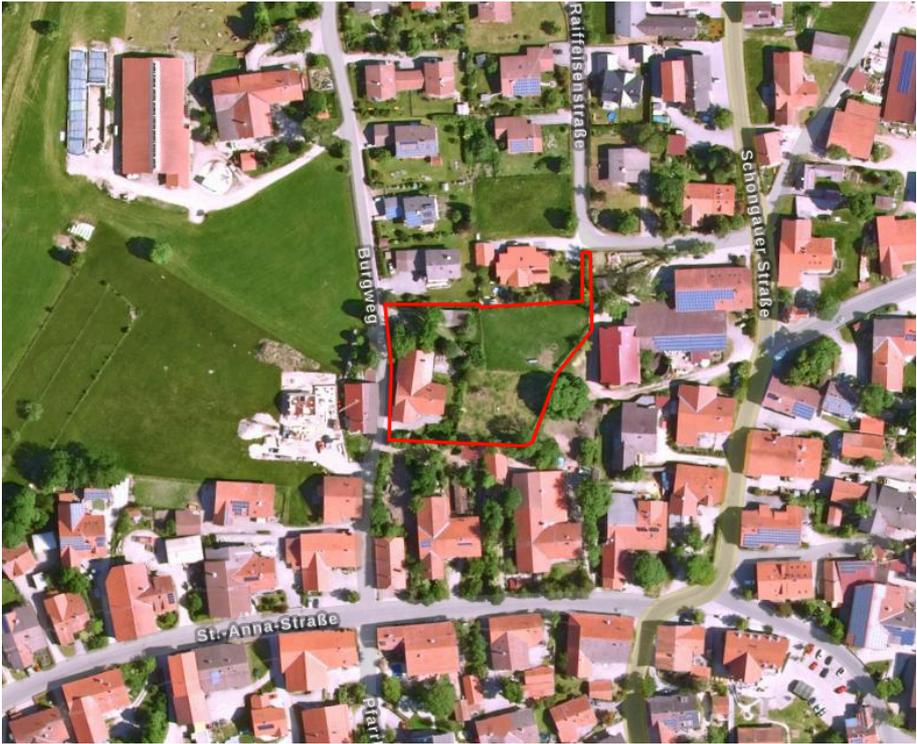


Abbildung 3 Umgebung Plangebiet (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 4 Blick von Norden auf das Wohnhaus des Bestandsgebäudes



Abbildung 5 Blick von Südwest auf das Bestandsgebäude mit Wirtschaftsteil vorne und Wohnhaus hinten



Abbildung 6 Blick von Süden auf das Wohnhaus des Bestandsgebäudes



Abbildung 7 Blick von Osten auf den Wirtschaftsteil mit Stall und Tenne des Bestandsgebäudes



Abbildung 8 Blick nach Norden auf die Nebengebäude die rückgebaut werden



Abbildung 9 Blick nach Osten auf die Freifläche, die aktuell Landwirtschaftlich genutzt wird

3 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

3.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Auf dem Areal gilt aktuell kein Bebauungsplan, mit Ausnahme des Wegstücks zur Raiffeisenstraße im Norden, dass teilweise von dem nördlich gelegenen Bebauungsplan „Nord I“ aus dem Jahr 1979 eingefasst wird.

3.2 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Planbereich wird im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und Grünfläche ausgewiesen. Direkt nördlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

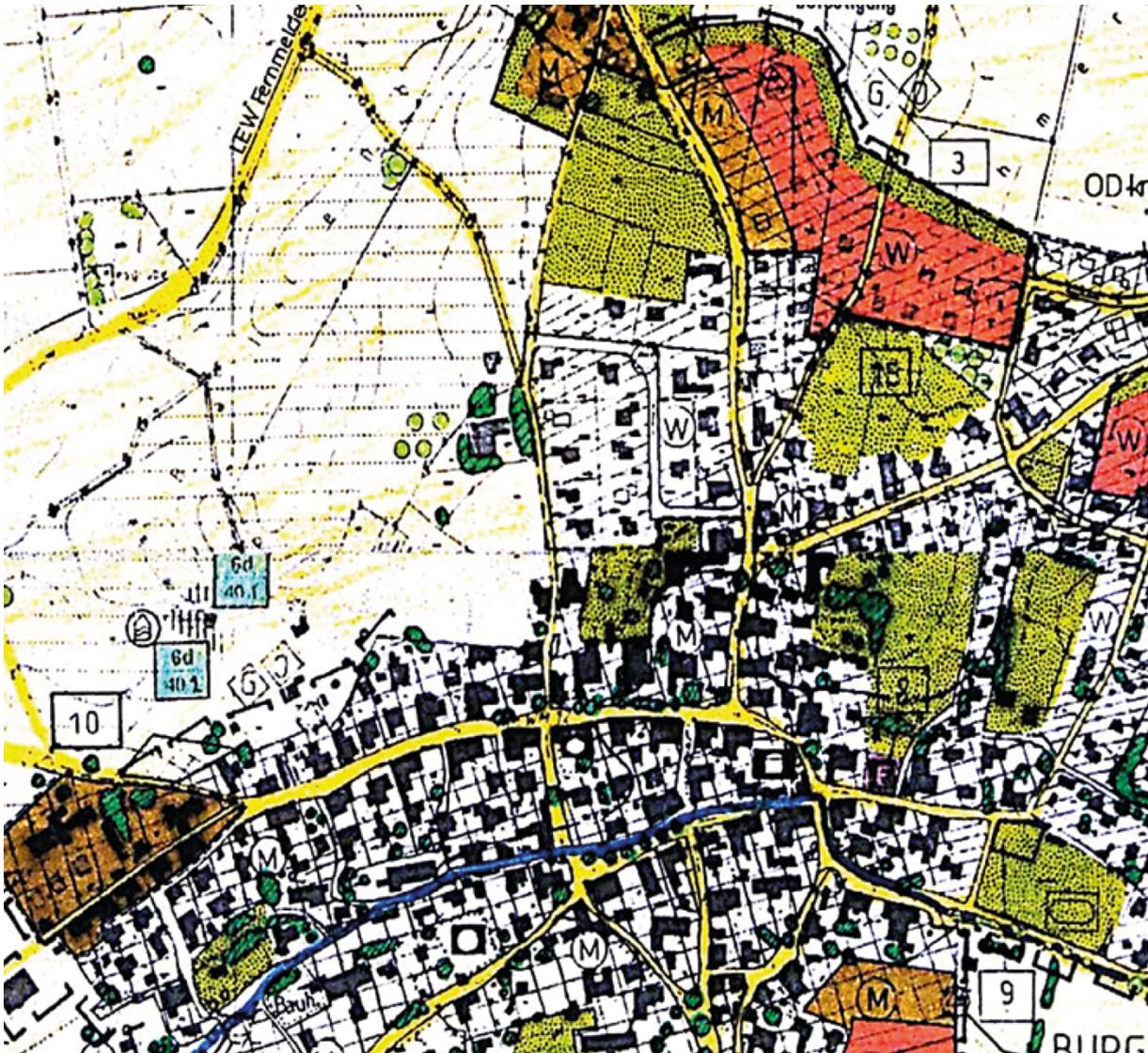


Abbildung 10: Darstellung aktueller FNP aus dem Jahr

3.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Im Planungsbereich und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Vorgaben wie Flora und Fauna Habitats, Landschaftsschutzgebiete, Biotop oder Naturschutzgebiete betroffen. Es sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Fläche

3.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Container mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden keine Bau- oder Bodendenkmale. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz). Südlich des Areals befindet sich das Ensemble der St.-Anna-Straße.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.6 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.7 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arten auf der überbaubaren Grundstückfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

3.8 Emissionen

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss - sofern erntebedingt erforderlich - zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich sein. Lärm- und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und zu dulden.

Von einem Rinderstall gehen Geruchsemissionen aus, die bei einem zu geringen Abstand zu nächstliegenden Wohngebäuden als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten sind. Für die Beurteilung dieser Geruchsemissionen werden bei kleineren Tierbeständen die Arbeitspapiere des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen. Anhand dieser Arbeitspapiere sind zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche entsprechende Mindestabstände zur nächsten Wohnbebauung zu ermitteln. Bezüglich der nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Fl.Nr. 4 (Ehlich – 31 GV) ergibt sich ein Mindestabstand von 26 m, bei der südöstlich liegenden landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.Nr. 61 (Gast – 56 GV) errechnet sich der erforderliche Mindestabstand mit 31 m (jeweils Anwendung der unteren Abstandsgeraden, da sich der Bereich des Bebauungsplanes „Burgweg“ nicht in Hauptwindrichtung dieser Hofstellen befindet). Die tatsächlich vorhandenen Abstände von diesen Hofstellen zum geplanten Bebauungsplanbereich liegen jeweils darunter. Geruchsemissionen sind zu dulden.

In der Nähe des Planungsgebietes liegen die Pfarrkirche St. Stephan und die Kapelle St. Eligius. Die Emissionen, die von der Kirche und der Kapelle ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche und der Kapelle zu dulden.

3.9 Brandschutz

Der Zugang zu den Hinterliegergrundstücken für die Feuerwehr ist sicherzustellen.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot)

anzuordnen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

3.10 Freileitung

Es wird auf die 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hingewiesen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Um die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ wird gebeten.

Falls der Schutzbereich nicht eingehalten werden kann, muss vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzende 1-kV-Freileitung abgebaut sein oder eine Leitungsisolierung erfolgen. Die erforderlichen Arbeiten werden von der LEW ausgeführt bzw. beauftragt. Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an die Betriebsstelle Schongau erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft bei der LEW Schongau eingeholt werden.

3.11 Abwasser / Niederschlag

Abwasseranlagen im Trennsystem anzuschließen. Niederschlagswasser ist vorrangig zu versichern. Die NWFreiV ist zu beachten.

4 KONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich „Dorfgebiet“ festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung leitet sich aus der Nutzungsschablone ab. Überschreitungsmöglichkeiten sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Unterschiedliche Bauvarianten und Baudichten wurden vorab entwickelt und mit der Gemeinde abgestimmt. Es sind sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser mit zwei Geschossen möglich. Es wird festgesetzt, dass nur Satteldächer mit einer Neigung von 22 bis 26 Grad zulässig sind.

Der auf dem Areal bestehende Hof mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude soll in seiner Form und Gestaltung erhalten bleiben und drei Vollgeschosse behalten. Die aktuelle Dachform und -neigung soll beibehalten werden.

Die Baulinie dient dem Erhalt der prägnanten städtebaulichen Situation am Burgweg. Auch eine Garage kann als Baukörper den vorhandenen „Gassencharakter“ stärken und folglich wurde diese planerische Festsetzung nach § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO getroffen auf Grundlage mehrerer städtebaulicher Entwürfe durch den Gemeinderat bewußt getroffen.

Die maximale Höhenlage der Gebäude über Normal Null (NN) ist mit maximal 20 cm über dem gemittelten Straßenverlauf, der am Grundstück anliegt, festgesetzt. Hierbei sind die Höhenpunkte an der Grundstücksgrenze zu erfassen und es ist ein Mittelwert zu bilden. Die Gebäude (Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) dürfen maximal 20 cm über diesem Mittelwert liegen.

4.3 Erschließung des Gebietes

Der süd- und westliche Teil des Areals wird über den Burgweg und der nordöstliche Teil über die Raiffeisenstraße erschlossen. Die Hinterliegergrundstücke werden über die Haupteerschließungen erfolgen, d.h. Müllentsorgung als auch Schneeräumen erfolgt durch die privaten Anlieger.

4.4 Dachform und Gestaltung

Zum Schutz des Dorfbildes als auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ensemblegebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Das Satteldach mit roten Zieseln wird hier als regionaltypische Dachform eingeplant. In Ausnahmefällen sind auch untergeordnete andere Dachformen zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten, die weder orts- noch regionaltypische Elemente in Dachflächen sind werden ausgeschlossen (Quergiebel, Zwerchgiebel, Wiederkehren sowie Dachgauben). Weitere gestalterische Vorgaben finden sich zu Fenster und Türen, Einfriedungen und zum Erhalt des Geländes unter Punkt 5.0 in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.5 Beheizung

Die Beheizung der Gebäude sollte über regenerative Energien erfolgen.

4.6 Solarenergie

Auf den Dachflächen soll eine aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermie oder Photovoltaik erfolgen. Solche Anlagen sind ohne Stückelung und 0,50 m vom First entfernt anzubringen.

4.7 Grünordnung

Eine regionaltypische Begründung sollten die Privatflächen ausbilden. Hierbei muss je 500 qm ein heimischer Baum gepflanzt werden. Erhaltenswerte Bäume und Sträucher im Bereich des Geltungsbereichs sollten geschützt werden. Der öffentliche Fußweg ist entsprechend wurzelschonend auszubilden.

4.8 Immissionsschutz

Im Wohngebiet sind nicht störende Betriebe zugelassen. Die benachbarten Gewerbebetriebe sind durch die Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in ihren Immissionen fixiert.

4.9 Ergänzende Festsetzungen

Grundsätzlich sollte versucht werden, bestehende Grünstrukturen, insbesondere am östlichen und südlichen Rand des Areals hin zum Fußweg zu erhalten. Im Osten an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein ortsbildprägender Baum, der als erhaltenswert eingestuft wird. Die Wurzelschutzzone reicht zwei Meter über den Kronenrand hinaus.

4.10 Flächengliederung

Wohnbaufläche im Geltungsbereich	ca. 4.150 m ²
Verkehrsflächen im Geltungsbereich	ca. 350 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 4.500 m ²

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)	3
Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas).....	3
Abbildung 3 Umgebung Plangebiet (Quelle: Bayernatlas)	5
Abbildung 4 Blick von Norden auf das Wohnhaus des Bestandsgebäudes	5
Abbildung 5 Blick von Südwest auf das Bestandsgebäude mit Wirtschaftsteil vorne und Wohnhaus hinten	6
Abbildung 6 Blick von Süden auf das Wohnhaus des Bestandsgebäudes	6
Abbildung 7 Blick von Osten auf den Wirtschaftsteil mit Stall und Tenne des Bestandsgebäudes.....	7
Abbildung 8 Blick nach Norden auf die Nebengebäude die rückgebaut werden.....	7
Abbildung 9 Blick nach Osten auf die Freifläche, die aktuell Landwirtschaftlich genutzt wird.....	8
Abbildung 10: Darstellung aktueller FNP aus dem Jahr.....	9