SIEGSDORF BEBAUUNGSPLAN

„Wohnprojekt Bauen auf Mietgrund / Siegsdorf - Ost“

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Planfassung

07.12.2020

PLANUNGSBÜRO K U R Z GBR

Kirchensstr. 54c, 81675 München

SIEGSDORF BEBAUUNGSPLAN

„Wohnprojekt Bauen auf Mietgrund / Siegsdorf-Ost“

Gemeinde	SIEGSDORF
Gemarkung	OBERSIEGSDORF
Landkreis	TRAUNSTEIN
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

Bebauungsplan
der Innenentwicklung

Planfassung vom 07.12.2020

Entwurfsverfasser

PLANUNGSBÜRO **KURZ** GbR

Kirchenstraße 54 c, 81675 München

Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314

e-Mail: mailbox@planung-kurz.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. O. Kurz
Dipl.-Ing. (fh) Pauline Kurz-Müller

Inhalt

A	Präambel	1
C	Festsetzungen durch Plan und Text	3
D	Festsetzungen durch Text	4
1	Art der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	5
2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
3	Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	6
4	Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	7
6	Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)	7
7	Verkehrsflächen/Verkehrsanschlussflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	7
8	Grünordnung und Freiflächen, Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)	8
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 (4) BauGB, Art. 81 BayBO)	10
10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
E	Begründung	12
	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
	Planungsbericht	15
	Zweck und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	15
	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	17
	Übergeordnete Planungen	26
	Örtliche Planungen	26
	Städtebaulicher Entwurf	26
	Planinhalt und Festsetzungen	27
	Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen	33
	Realisierung	33
Anlagen		34

A Präambel

Die Gemeinde Siegsdorf
Landkreis Traunstein
Reg. Bezirk Oberbayern

erlässt aufgrund

der § 2 Abs.1 sowie §§ 9, 10 u. 13a Baugesetzbuch (BauGB)
des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

den vom Planungsbüro Kurz GbR in München gefertigten Bebauungsplan

Siegsdorf "Wohnprojekt Bauen auf Mietgrund / Siegsdorf-Ost"

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus zeichnerischem Teil und Textteil des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen, Stand 07.12.2020.

Der Satzung beigefügt ist:

Die Begründung in der Fassung vom 07.12.2020.

Planungsablauf	Aufstellungsbeschluss	16.09.2019
	Entwurfsfassung	16.09.2019
	Genehmigungsfäh. Planfassung	07.12.2020

Planung

Planungsbüro KURZ GbR
Kirchenstr. 54 c
81675 München
Tel. 089 / 48 950 315
Fax: 089 / 48 950 314

…….
Otto Kurz,
Dipl.-Ing. Univ. - Stadtplaner

C Festsetzungen durch Plan und Text

> Planteil<

s. Planeinlage

D Festsetzungen durch Text

> Textteil <

Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert d. G v. 13.12.2016 (GVBl S. 372)

Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796. BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert d. Art. 17a Abs. 2 G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991,S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (gem. § 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich ist im Planteil im Maßstab M 1 : 1000 mit Planzeichen festgesetzt.

1 Art der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO),

Allgemein **zulässig** sind:

Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1. BauNVO

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

Nutzungen gem. 4 (2) Nr. 2.-3. BauNVO

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme, sind in Anwendung gem. §1 (6) BauNVO die Nutzungen die ausnahmsweise nach §4 (3) BauNVO zugelassen werden können :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO gelten die in der Planzeichnung (Planteil C) zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen durch Einschrieb genannten Festsetzungen als Höchstgrenze.

2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

GRZ max. zulässige **GRZ** im gesamten **WA** mit max. **0,4**
Vgl. Einschriebe Nutzungsschablone im Planteil

WH ≤5,65m Max. zulässige Wandhöhe WH als Höchstmaß, dabei sind:

Unterer Bezugspunkt:	Oberkante FFB
Oberer Bezugspunkt:	Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut

Die absolute Wandhöhe kann max. 0,3 m mehr erreichen als die festgesetzte Wandhöhe; sie ist bezogen auf das natürliche Gelände.

Hinweis: Das natürliche Gelände darf nur im engen Umgriff der überbaubaren Fläche verändert werden (vgl. Systemschnitt – Planteil).

2.2 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

max. eine Wohneinheit pro Hauptgebäude zulässig.

3 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind zu den Außengrenzen einzuhalten.
Geringfügige Überschreitungen sind im Innenbereich zulässig: Im Gebiet regeln die Darstellungen der Baufenster in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe die Baumöglichkeiten.

5 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im Planteil (C) gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Baufenster gelten nur oberirdisch; Unterkellerung sind nicht zulässig!
Die Baufenster dürfen nicht überschritten werden.

6 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlage sind in der Planzeichnung abschließend dargestellt und geregelt. Weitere Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind außerhalb der mit Baugrenze versehenen überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Nebenanlagen unterzubringen.
Abfalltonnen der Anlieger sind am Vorabend des Abholtages an eine Sammelstelle im Bereich der der Einmündung zur Gemeindestraße (Sonnenstr.) zu bringen und nach der Leerung wieder zurück zu den jeweiligen Anwesen.

7 Verkehrsflächen/Verkehrsanschlussflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Gemeinschaftsanlage für die interne Erschließung

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie dem gemeinschaftlichen Zwecken des allgemeinen Wohngebietes (WA) dienen:

- nicht öffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten
- Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Gebietes und zum Anschluß an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze.
- Sammelstelle für Schnee
- Besucherstellplätze für das Wohngebiet.

7.2 Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Flächen für Carports und offene Besucher-Stellplätze sind mit Planzeichen dargestellt und nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig.

8 Grünordnung und Freiflächen, Pflanzmaßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Pflanzungen

Vorbemerkung: Bei der Auswahl von Gehölzen sind ausschließlich die in der nachfolgenden Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

Bäume an Straßen:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 16 - 18 cm, erhöhter Stammansatz, mind. 2,5 m:

Acer campestre ‚Elsrjik'	Feldahorn ‚Elsrjik'
Acer platanoides ‚Cleveland'	Spitzahorn ‚Cleveland'
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire'	Winterlinde ‚Greenspire'

Sonstige Laubbäume:

Mindestqualität: Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 16 - 18 cm, kleinkronige Bäume 12 -14 cm; Obstbäume Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 -12 cm)

zusätzlich zu den Bäumen an Straßen können folgende Arten gepflanzt werden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia corata	Winterlinde

Obstbäume:

Obstbäume in Sorten gem. Vorschlagsliste Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband Traunstein.

Pflanzung Laubbaum / Obstbaum:
Am festgesetzten Standort ist ein heimischer Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von der festgesetzten Pflanzstelle kann in begründeten Fällen bis zu 5.0 m abgewichen werden.

Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Koniferen, Säulenformen oder anderen Sonderformen.

8.2 Geländemodellierungen

Die Gebäude sind in das bestehende Gelände einzupassen. Nur im Bereich des Baufeldes (Baugrenzen mit geringem Umgriff) darf der natürliche Oberboden abgetragen und mit versickerungsfähigen Material verfüllt werden. Vgl. Darstellung Schnitt

8.3 Besondere Festsetzungen zur Grünordnung, Freiflächengestaltungsplan, Retentionsflächen

Für das Bauvorhaben bzw. bei Ausführung einzelner Bauabschnitte sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, dass den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird, vor allem in Bezug auf:

- Geländehöhen und Geländeausformung
- Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge
- Bepflanzung
- Versickerungsflächen

8.4 Behandlung von Oberflächenwasser

1) Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von priv. Hof- u. Zufahrtsflächen müssen auf dem jeweiligen Grundsstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.

2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung (bzw. Gewässereinleitung) vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

3) Ggf. ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 u. M 153 einzuhalten.

4) Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

5) Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

6) Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

8.5 Grundwasser / Starkregenereignisse

1) Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser o. Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

2) Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

3) Das überplante Gebiet liegt in einem Risikogebiet für Extremhochwasser
Hinweis: es ist mit Wasserständen bis 0,5 m zu rechnen.
(HQ extrem – vgl. Plandarstellung)

4) Der Abschluß einer Elementarversicherung wird empfohlen.

8.6 Altlasten

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten zu Tage treten, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gestalterischer Art
(§ 9 (4) BauGB, Art. 81 BayBO)

9.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper sind in ihrer Grundform als rechteckige Gebäude auszubilden.

Bauliche Nebenanlagen sind in Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung auf die Hauptgebäude abzustimmen. Eine einheitliche Gestaltung ist herzustellen.

Fassadengestaltung

Putzfassaden sind in gebrochenen Weißtönen zu halten.

Holzfassaden und Holzverschalungen sind im Spektrum der natürlichen Holzfärbungen zulässig.

Gestaltung der Nebenanlagen

- Max. Traufhöhe: 2,2 m
- Pultdach (mind.2,5% bis max. 5% Gefälle): extensives Gründach o. mattgrauer Metalldeckung

9.2 Gestaltung der Dächer

Hauptgebäude

- Dachform: nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig;
- Dachneigung: allgem. DN Satteldach = 18-22°
- Dachaufbauten / Dacheinschnitte:
  Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten/Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und Energieeinsparung sind allgemein zulässig. Diese sind plan in die Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Elemente sind nicht zulässig.
- Dachdeckung: zulässig sind ausschließlich naturrote, matte Dachziegel.

Nebengebäude (Carports):

- Dachform freistehender Nebengebäude: Flachdächer o. flachgeneigtes PD
- Dachdeckung:
  Flachdächer o. leicht geneigtes Pultdach
  Die Eindeckung ist als beschichtete matt-metallgraue Blecheindeckung herzustellen. Grelle oder stark reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.
  Alternativ können begrünte Dächer zur Ausführung kommen.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden generell für den Innenbereich des „Wohnprojekts Bauen auf Mietgrund“, ausgeschlossen.

Dies gilt nicht für die Außengrenzen.

1) Die bestehenden Einfriedungsanlagen an den West-, Nord- und Ostseiten zum Plangebiet sind in ihrer bestehenden Form nach wie vor zulässig.

2) Außengrenze Süd (Abgrenzung zur unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche): An dieser Grenze ist ein naturbelassener Holzzäune mit einer Höhe von 0,9 – 1,2 m als senkrechte Staketen- o. Hanichelzäune mit Punktfundamenten zu errichten.
Bodenfreiheit mind. 15cm

9.4 Versorgungsleitungen

Strom–,Telefon und Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BIMSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen zu beachten.

9.5 Kfz-Stellplätze

Offene Kfz-Stellplätze sind nur auf wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern, zulässig.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nicht notwendig, da es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt.

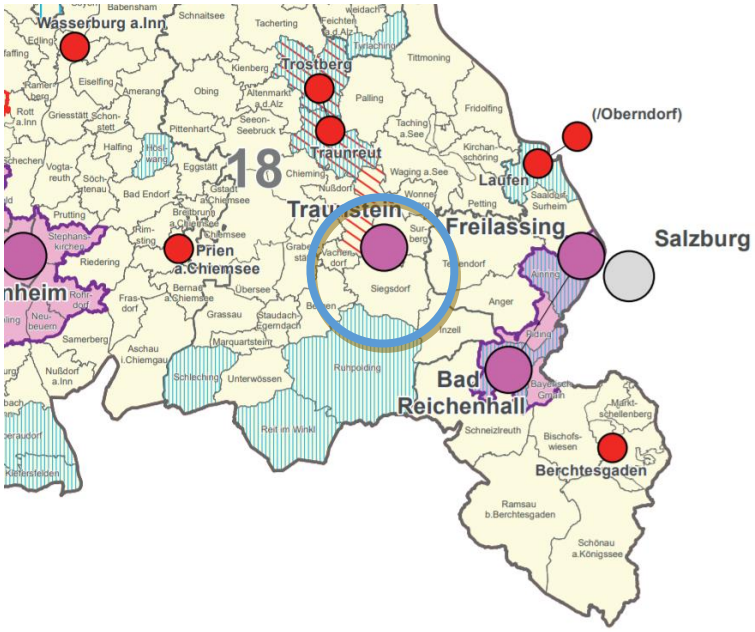
E Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Übergeordnete Planungen

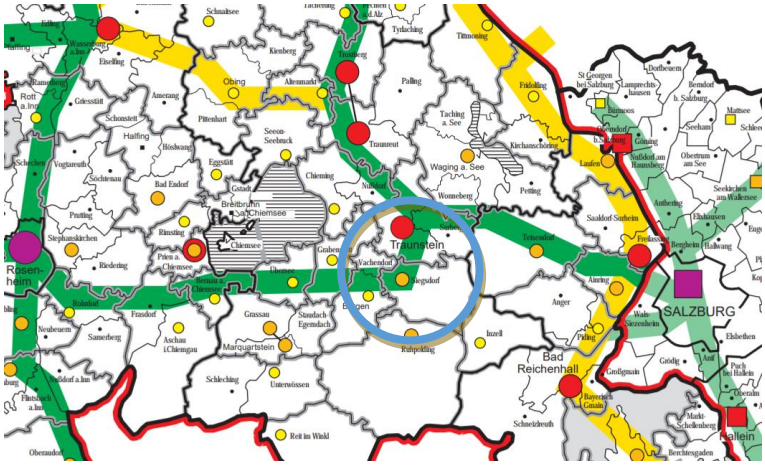
Raumplanung und Regionalplanung

Die Gemeinde Siegsdorf gehört zum Landkreis Traunstein und ist Teil der Region Südostoberbayern (RG 18).
Im Osten grenzt der Landkreis Berchtesgadener Land, im Norden der Landkreis Altötting und Mühldorf a. Inn und im Westen der Rosenheim.
In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) wird das Gemeindegebiet von Siegsdorf dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.



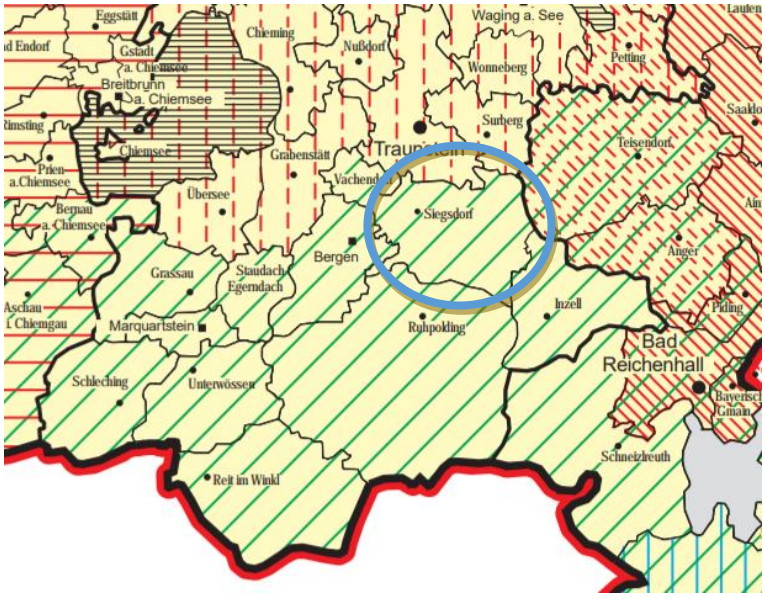
Bayer. Staatsregierung, LEP 2018, Ausschnitt Strukturkarte mit Lage der Gemeinde Siegsdorf (blau)
http://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/

In der Raumplanung dargestellt, verläuft von Rosenheim kommend nach Osten eine überregionale Entwicklungsachse (grün) über Siegsdorf und Traunstein nach Salzburg. Siegsdorf ist als Unterzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Traunstein (roter Punkt), nächstes Oberzentrum Rosenheim bzw. Salzburg (lila).



Bayer. Staatsregierung, LEP 2018, Ausschnitt Strukturkarte
http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/files/RP18_Karten_PDF/RP18_Karte_1_Raumstruktur_Stand%2023.10.00.pdf

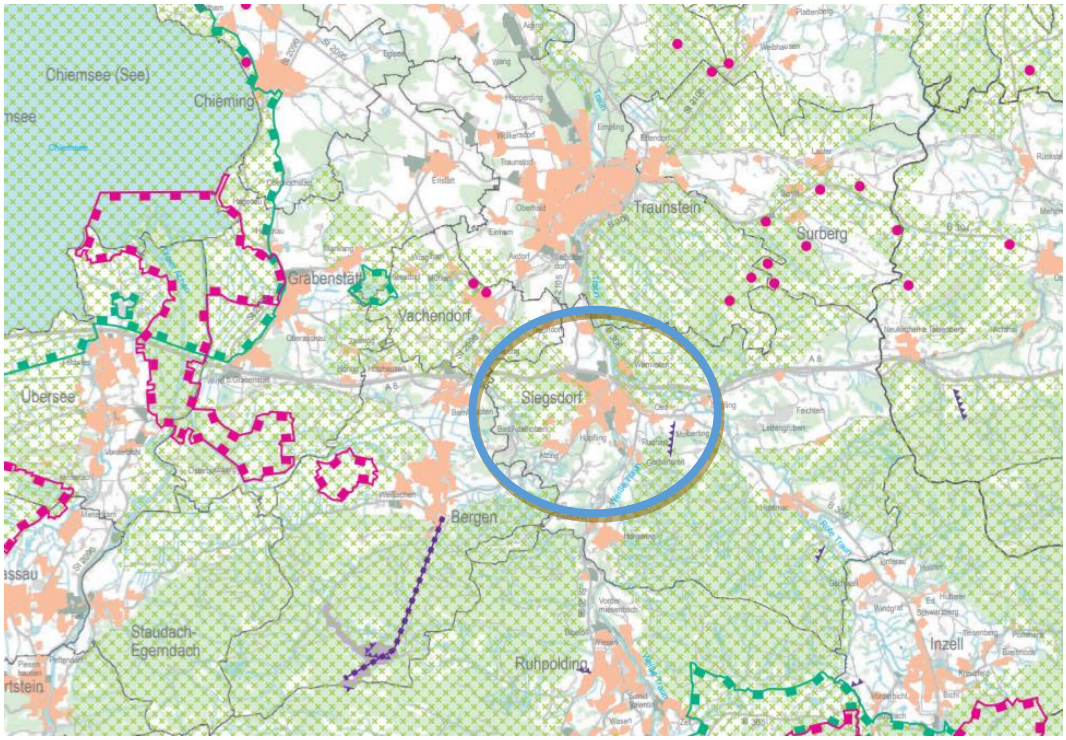
Siegsdorf ist dem Ländlichen Raum und darin wieder dem Alpengebiet zugeordnet.
Es liegt in der Zone A , der sogenannten Erschließungszone, des Alpenplanes.



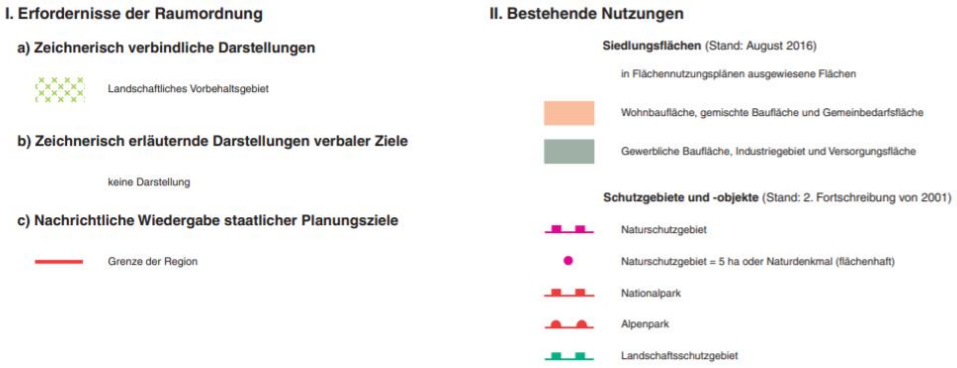
Bayer. Staatsregierung, LEP 2018, Ausschnitt Strukturkarte „Raustrukturen“
http://www.region-suedostoberbay-ern.bayern.de/files/RP18_Karten_PDF/RP18_Karte_1a_Raumstruktur_Gebietskategorien_Stand_23.10.20.pdf

Das Plangebiet grenzt lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern an landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Dort wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beigemessen.

Anpassung an die Ziele der Raumplanung, Landes- und Regionalplanung:
Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt.



Bayer. Staatsregierung, Regionalplan Region 18, Ausschnitt Strukturkarte (Bearb.stand 2018)
http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/files/RP18_Karten_PDF/RP18_Suedostoberbayern_Karte_3.pdf

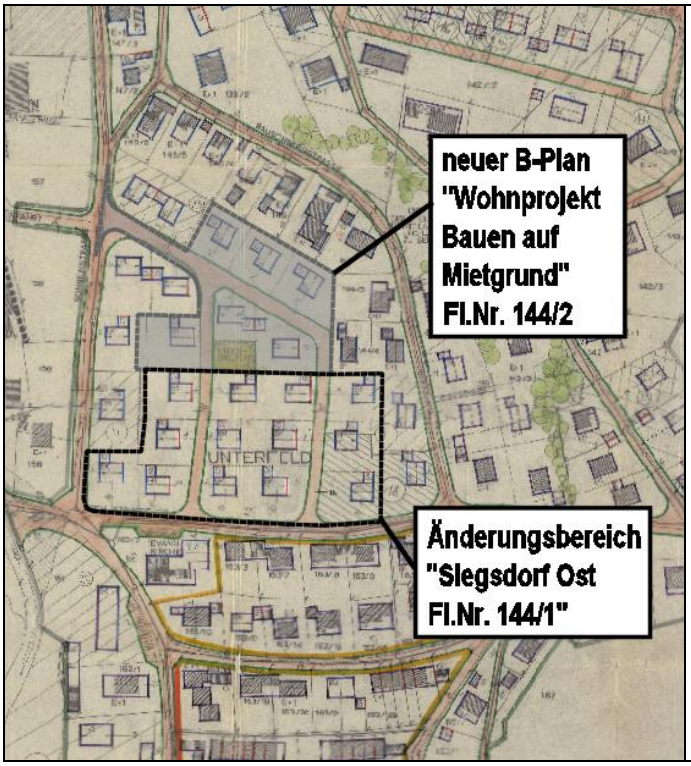


Naturraum und Landschaftsschutz
In der Gemeinde Siegsdorf grenzen im nördlichen Teilbereich das Voralpine Moor- und Hügelland mit den Teilbereichen „Inn-Chiemsee-Hügelland“ und das „Salzach-Hügelland“ aneinander und im Süden die Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen und hier wiederum der Bereich der Chiemgauer-Alpen an.

Planungsbericht

Zweck und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ausgangssituation



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siegsdorf Ost“ befindet sich ein großer zusammenhängender unbebauter Innenbereich.

Der nördliche Teil davon, die Fl.Nr. 144/2 soll jetzt einer Bebauung zugeführt werden. Das Bebauungskonzept das für diesen Bereich angestrebt wird, ist im Rahmen der geltenden Festsetzungen nicht umsetzbar, so dass für den nördlichen Bereich eine Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig wird.

Der südliche Bereich des nebenstehenden Bebauungsplanauschnitts wird in einem Änderungverfahren angepasst um in erster Linie die Erschließungssituation an die neuen Gegebenheiten bzw. auch die inzwischen stattgefundenen Entwicklungen darzustellen. Im südlichen Bereich bleibt die bauliche Nutzungsintensität gleich der bisherigen Festsetzungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für ein verdichtetes Einfamilienhausgebiet im Innenbereich geschaffen werden. Das Gebiet ist bereits überplant und stellt sich jetzt noch als unbebaute Wiese im Ortszentrum dar. Die Anschlußbereiche sind größtenteils bebaut und zum Teil bereits nachverdichtet. Für den südliche Anschlußbereich liegen derzeit keine konkreten Bauabsichten vor.

Das Wohnkonzept sieht eine Bebauung mit Fertighäusern vor, die lediglich über Streifenfundamente mit dem Grundstück verbunden sind. Es handelt sich um eine besondere und neue Form von Wohnbebauung auf Mietgrund.

Das Grundstück auf dem das Einfamilienhauskonzept umgesetzt werden soll, wird vom Eigentümer verpachtet und verbleibt in dessem Eigentum. Die Bauwerber erlangen mit dem Hauskauf das Recht, ihren zugehörigen Grundstücksteil für mind. 40 Jahre nutzen zu können.

1. Konzeptansatz 2018

Die Konzeptidee sieht eine Bebauung mit kleinen, zweigeschossigen Einfamielienhäusern vor, die sich offen gruppieren; dem Einzelhaus ist nur eine kleiner Grundstücksbereich zugeordnet. Die Bebauung bezieht sich auf die gemeinsam nutzbaren Flächen, die die Erschließung, das Parken und weiter öffentliche Nutzungen aufnehmen. Dadurch reduziert sich der Erschließungsanteil und ermöglicht die Verdichtung mit kleinen Einzelhäusern.

Visualisierung der Konzeptidee von 2018

Mit dieser Nachverdichtung eines (bisher) nur überplanten Grundstücks kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1aAbs. 2 Satz 1 BauGB), nach. Die Bodenschutzklausel, die ein flächensparendes Bauen fordert, findet somit Berücksichtigung. Es wird eine bereits beplante Fläche aktiviert und intensiviert.

Dieses neue Baukonzept, das die Umsetzung für vergleichsweise günstige Einfamilienhäuser bietet, wurde im Bauausschuß und Gemeinderat diskutiert, im Vorfeld mit dem Landratsamt (Kreisbauamt) abgestimmt und an die Ergebnisse der Beratungen angepasst. So wurde im Laufe des Verfahrens die Gebäudestellung aufgelockert und an das dörfliche Umfeld angepasst, das Maß der baulichen Nutzung reduziert und die Erschließung effizienter gestaltet. Es wurden Regelungen zu notwendigen Nebenanlagen vereinbart und Gestaltungsgrundsätze abgestimmt.

Diese Vereinbarungen werden jetzt mit der vorliegenden Bauleitplanung umgesetzt und in einem weiteren Schritt mit städtebaulichen Verträgen fixiert.

Mit der Planung soll ein neues Wohnkonzept ermöglicht werden, das sich aber in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise einfügt.

Zweck / Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

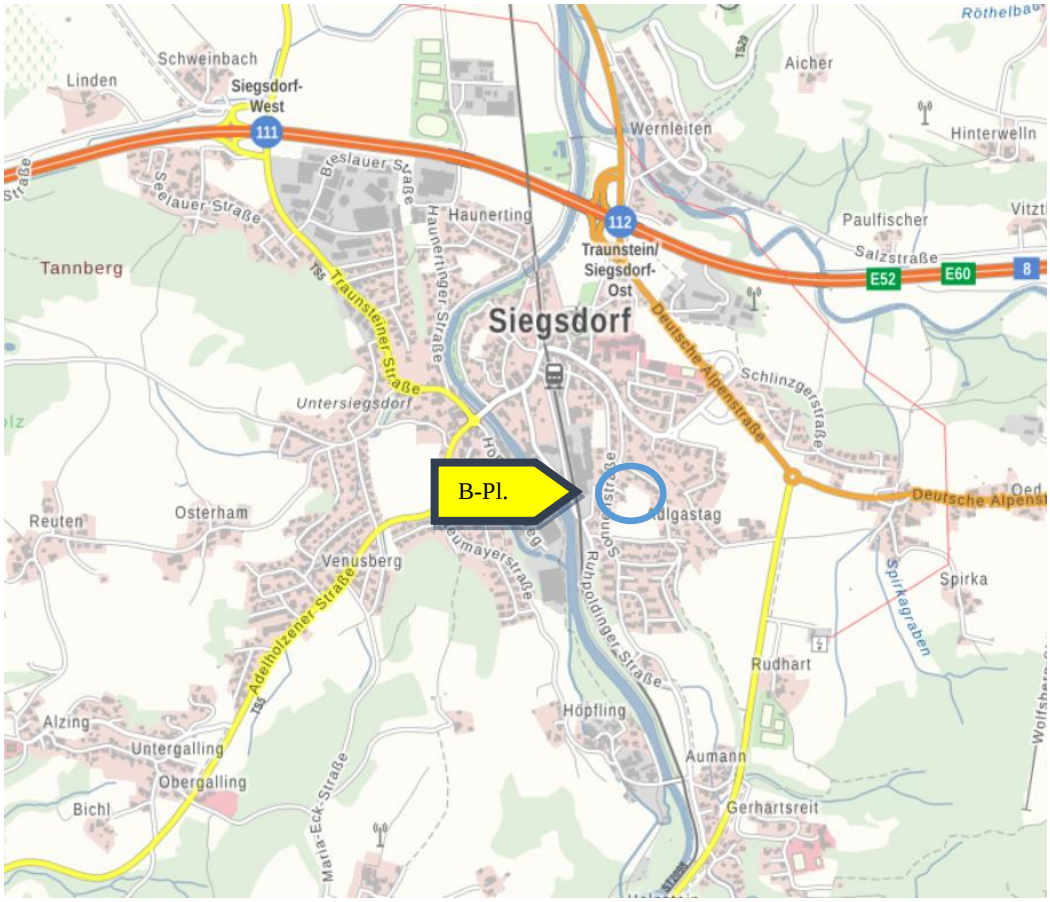
Die Gemeinde Siegsdorf will mit der Aufstellung des Bebauungsplans einen zentralen, unbebauten Bereich aktivieren und hier ein neues Baukonzept mit kleinen Einzelhäusern auf Mietgrund umsetzen. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dieses Konzept auf eine für den Ort verträgliche Art und Weise gesteuert werden.
Da es sich hier um einen zentralen Innerortsbereich handelt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete Siedlungsentwicklung hinsichtlich der Attraktivität der Bebauung wie auch der Freibereiche sichergestellt und die für diesen zentralen Bereich gewollte fußläufige Durchlässigkeit verbindlich gesteuert werden.
Um ein reibungsloses Funktionieren der inneren Erschließung des Bebauungskonzeptes zu gewährleisten, sind bereits im Vorfeld verbindliche Einigungen hinsichtlich der Dimensionierung des Straßenkörpers, notwendiger Stellplätze sowie zusätzlicher Besucherstellplätze, ausreichender Schneelagerflächen und Vereinbarungen, die eine reibungslose Ver- u. Entsorgung ermöglichen, getroffen worden. Diese gilt es ebenso mit der Bauleitplanung sicherzustellen.

Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Planliche Übersicht

Ausschnitt aus der topographischen Karte

o.M.



Lage des Baugebietes

o.M.

Größe des Plangebietes:

Geltungsbereich: F ca. 6.000,0 m²

Die Bestandsvermessung mit Höhenaufmaß wurde durchgeführt:

Bestandsplan

Kreis: Traunstein
Gemeinde: Siegsdorf
Gemarkung: Siegsdorf
Maßstab: 1:500
Projektnr.: 20193008

MERKUR Geo-Metric GbR
Bayerstraße 33, 80335 München
Tel. 089/59998630
Fax 089/59998631

Gefertigt: 10. Mai 2019

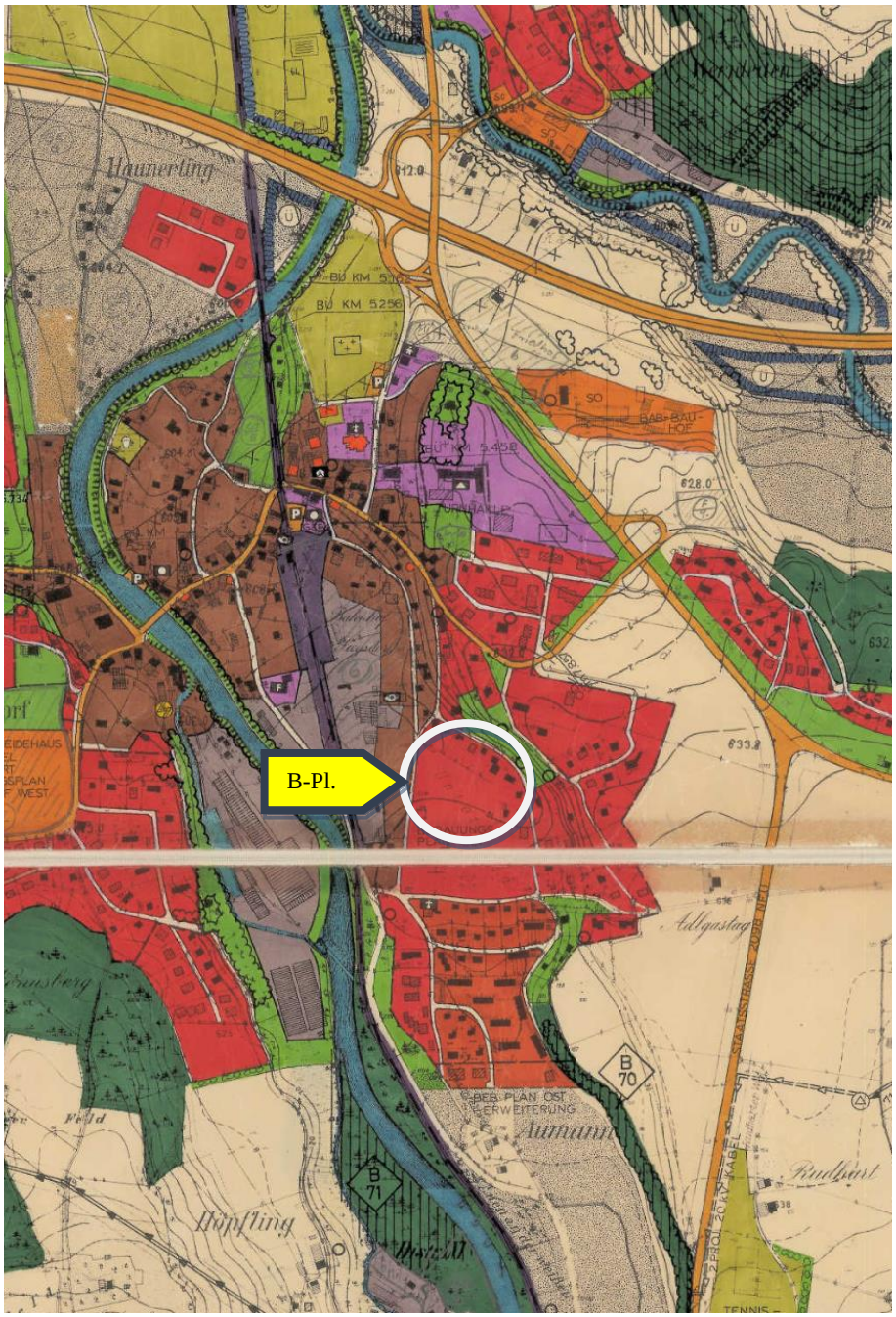
MERKUR GEO-METRIC

Die Übereinstimmung des zeichn. Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach §4 Abs 4 LBOVVO wird bestätigt.
Eventuell vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.

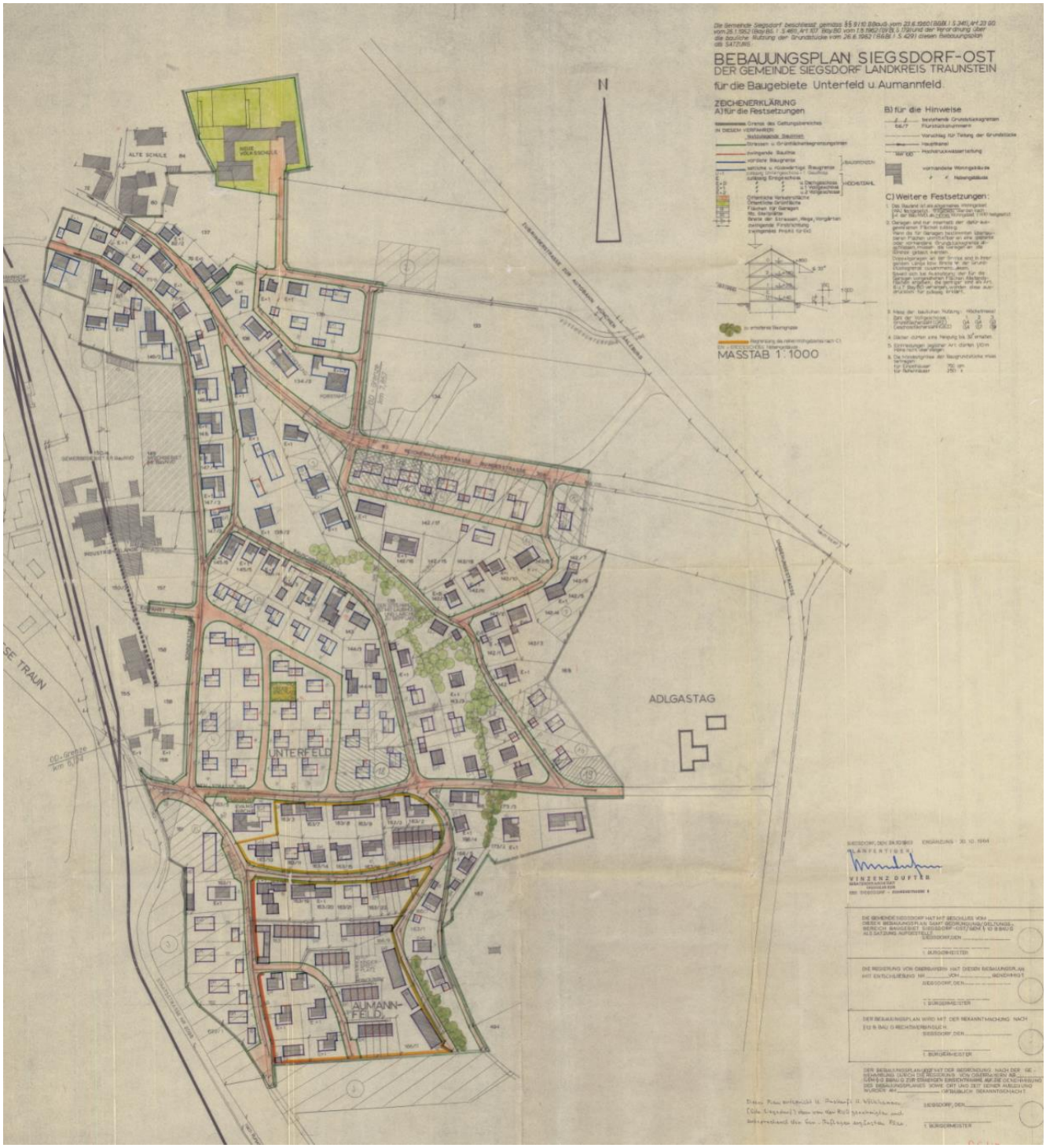
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Feststellungsbeschluss am 08.02.1982 in der Fassung vom 25.02.1980
Genehmigt mit Bescheid vom 09.07.1982, Az.: 422-6101 TS 23-3.
Bekanntgemacht am 28.01.1983

Auszug aus dem FNP (bisher ohne Änderung in diesem Bereich)



Derzeit gültiger Bebauungsplan „Siegsdorf-Ost“



Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flur-Nr. 144/2 Gemarkung Obersiegsdorf.

Fl.Nr.	derzeitige Nutzung	künftige Nutzung
144/2	Nordwestl. Teilbereich: Erschließungsfunktion für Hs.Nrn. 23 a,b,c	Erschließung
144/2	Wiese	Wohnquartier „Bauen auf Mietgrund“ für 13 Einzelhäuser

Ausgleichsmaßnahmen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer festgesetzten GR, die deutlich unter 20.000 m² bleibt, so dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

Beschreibung:

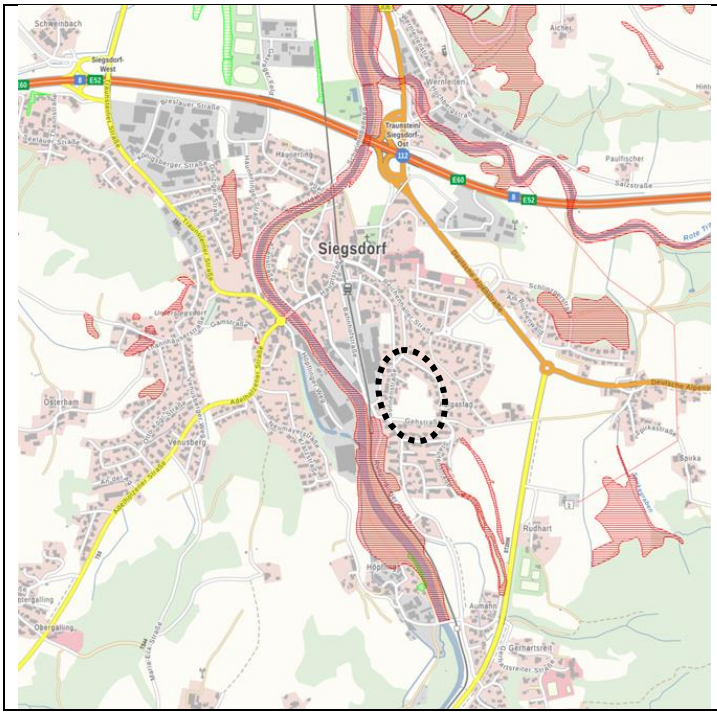
1. Lage im Gemeindegebiet / Ortszusammenhang und Verkehrsanbindung
   Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m südlich der Ortsmitte inmitten der bebauten Ortslage von Siegsdorf. Das Gebiet wird über die Sonnenstraße erschlossen. Diese bindet nach Westen über die Bahnlinie und die Weiße Traun an die Kreisstraße TS5 an. Hierüber kann die Autobahn erreicht werden.
   In östlicher Richtung kann über die Gehstraße die ST2098 und darüber wieder um die Bundesstraße 306 sowie ebenfals die Autobahn A8 erreicht werden.
   In der Ortsmitte befindet sich der Bahnhalt Siegsdorf.
2. Beschreibung des Gebietes
   die umgebende Bebauung stellt sich im Bestand überwiegend als zweigeschossige Bebauung mit Einzel- u. Doppelhäusern dar.
   Südlich der Gehstraße befindet sich die sog. Evangelische Siedlung mit einer dichten Reihenhausbebauung.
   Das unmittelbare Umfeld der zukünftigen Wohnsiedlung „Bauen auf Mietgrund“ zeigt sich als eher lockere Einzelhausbebauung, die aber in Teilbereichen nachverdichtet oder baulich erweitert wurde (ggü. Darstellungen des urspr. Bebauungsplans).

Blick von der Gehstraße auf die bereits vorhandene Bebauung im Gebiet

Private Erschließung des Gebietes (von Sonnenstraße abzweigend) darüber läuft die weitere Gebietserschließung

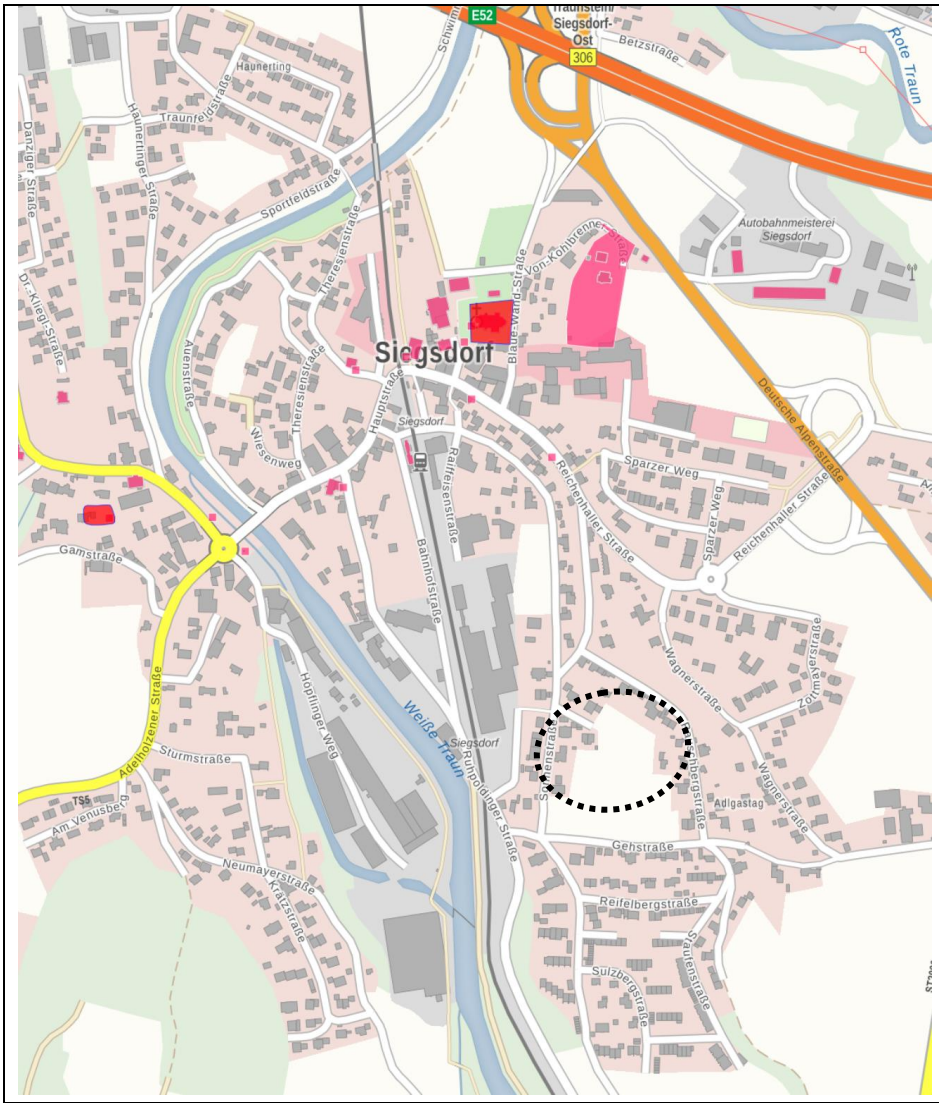
Blick von der Hochterrasse (nördlich) in das Gebiet	Blick von der Hochterrasse (nördlich) in das Gebiet; Ausschnitt mit der bereits vorhandenen Bebauung an der privaten Erschließungsstr. des Gebietes

3. Geländeverhältnisse und Höhenlage
   Das Plangebiet weist eine Höhendifferenz von unter einem Meter auf. Der höchste Punkt befindet sich am südöstlichen Geltungsbereichsrand. Von dort fällt das Gelände leicht nach Nordwesten. Im Gebiet selbst nimmt nimmt man das Gefälle nicht wahr, man kann also von einer ebenen Geländesituation sprechen. Parallel zur nordöstlich verlaufenden Rauschbergerstr. befindet sich eine Hochterrasse, die das Gebiet deutlich überragt. (vgl. Geländeaufmaß im Anhang).
4. Baugrund und Bodenbelastungen
   Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Im Umfeld zeigt sich der kiesiger Untergrund und Flins. Bodenbelastungen sind aus den (früheren) Nutzungen heraus nicht zu erwarten.
5. Vegetation: es handelt sich um einen innerörtlichen Grünbereich, der an 3 Seiten bereits von Bebauung umgeben ist. Kein Baumbestand im Geltungsbereich vorhanden.
6. Schutzgebiete und Biotopflächen

	*Rot, horizontal schraffiert:* Biotopflächen (bayern-viewer)

Im Planungsgebiet selbst sind keine Schutzflächen angezeigt

7. Denkmalschutz / Bodendenkmäler



Rot, vollflächig: Bodendenkmal

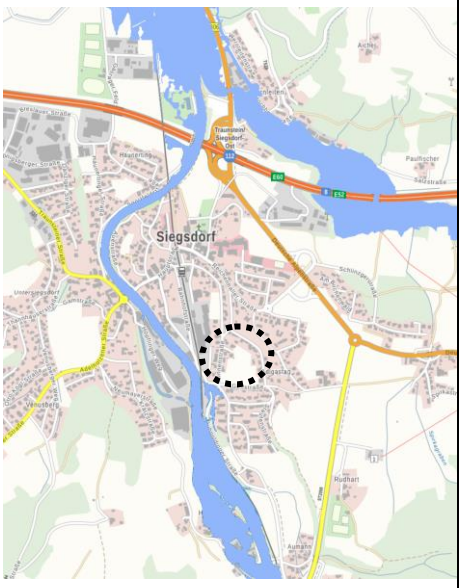
Magenta (Gebäudefüllung):
Gebäude unter Denkmalschutz

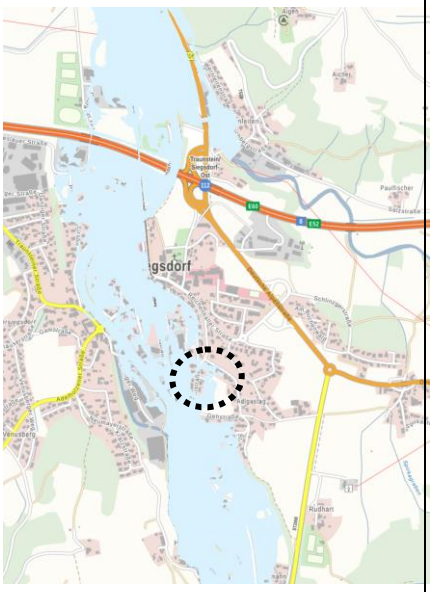
Magenta (Quadrat):
Klosteranlagen; Bildstock, Gebäudedetail

(bayern-viewer)

Im Planungsgebiet selbst sind keine Bodendenkmäler angezeigt.
Es gibt auch keine Baudenkmäler im Geltungsbereich.

8. Überschwemmunggebiet / Starkregenereignisse





Rechte Seite:
Darstellung des HQ 100

Mittlere Spalte:
Darstellung HQ extrem

Oben: förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Bayern viewer

Der Geltungsbereich liegt weder im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch im Bereich der vom HQ 100 erfasst werden könnte.

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Risikogebiet für Extremhochwasser (HQ extrem) – im mittlerem Bild dargestellt - in dem mit Wasserständen bis zu 0,5 m gerechnet werden muss.

Allgemein ist festzustellen, dass Extremwetterereignisse - auch mit Starkniederschlägen – besonders im voralpinen Bereich an Intensität und Häufigkeit zunehmen werden.

Durch angepasste Bauweisen können die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut verringert und größtenteils beherrscht werden.

Bilder zur Bestandssituation

Blick von priv. Abzweig der Sonnenstraße ins Gebiet
im Bildhintergrund ist die rückwärtige Bebauung der Rauschbergstr. zu sehen.
Im Hintergrund das Hochufer mit seiner Terrassenausbildung (beides außerh. Gelt.-Ber.)

Blick von der privaten Erschließung auf Hs.Nr. 23b u. c
„Doppelhausbebauung“, die nicht unmittelbar den Festsetzungen des Ursprung-Bebauungsplans entspricht, sondern auch schon die Nachverdichtungstendenz, die im Gebiet vorzufinden ist, zeigt.

Blick von der südlichen Gehstraße ins unmittelbare Bauareal
re. Bildrand: Doppelhaus Sonnenstr. 23 b,c. - li. Bildrand: Hinterlieger Rauschbergerstr. 18 mit 18a sowie der dazwischenliegenden Bestandsbebauung; im Hintergrund der Böschungsbereich mit Bestandsbäumen (alles außerhalb Geltungsbereich)

Ver- und Entsorgung:
Strom / Wasser / Abwasser / Wärme

Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsnetz der E-Genossenschaft Vogling & Angrenzer eG über einen Erdkabelanschluss sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist durch das kommunale Wasserversorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Abwasserkanal. Die Abwässer werden der Kläranlage in einem Trennsystemkanal zugeführt.

Übergeordnete Planungen

Raumplanung und benachbarte Gemeinde

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
   Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das neu überplant wird.
2. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten, da es sich hier um eine „Innenentwicklung“ bzw. um einen Bereich handelt, der durch Bauleitplanung bereits für eine Bebauung vorbereitet war.

Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im aktuellen FNP, (bekannt gemacht am 28.01.1983), ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird als „Allgemeines Wohngebiet“ aufgestellt und stimmt mit den Darstellungen des FNP überein.

Städtebaulicher Entwurf

Entwurfsziele

- Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare, verdichtete Wohnbaufläche geschaffen werden.
  Es soll ein zentrumsnaher Bereich, (der gut an den ÖPNV - Bahnhof in 400m Entfernung - angebunden ist) und der „Innenentwicklungspotential“ aufweist, nachverdichtet werden.
- Es soll eine besondere und neue Form von Wohnbebauung auf Mietgrund verwirklicht werden.
- Den Orientierungsrahmen der Nachverdichtung bildet die im Bestandsbebauungsplan vorgegebene GRZ von max. 0,4, die mit dem neuen Bebauungskonzept nicht überschritten wird.
- Eine Beschränkung der Wohneinheiten wird einerseits durch die an der Erschließungsachse anordenbaren Stellplätze und anderseits durch das Einfügen in die umgebende Bebauung geregelt.
  Die „Leistungsfähigkeit“ der bestehenden Infrastruktur findet Berücksichtigung.
- Um eine Situation eines „gefangenen Gebietes“ zu vermeiden, wird eine Durchlässigkeit und gute (fußläufige) Erreichbarkeit vom zukünftigen zentralen Wendehammer Richtung Süden (Bauliche Entwicklung für diesen Bereich ist mit dem Bestand-Bebauungsplan vorbereitet) und weiter Richtung Gehstraße mit kirchl. Zentrum angestrebt.
- Die Bebauung orientiert sich am natürlichen Gelände. Es erfolgt keine Geländeveränderung! Die Bebauung darf lediglich über Streifen- o. Punktfundamente mit dem bestehenden Gelände verbunden werden um die Mietsituation auf dem Grundstück darstellen zu können. Der Oberboden bleibt weitestgehend erhalten.

Bau- und Landschaftsstruktur / Städtebauliche und gestalterische Ziele:

- Innenentwicklung vor einer weiteren Entwicklung auf der grünen Wiese
- Verdichtetes zentrumsnahes Wohnen in Form von Einzelhäusern mit „sparsamer“ Erschließung
- Neues Wohnkonzept des privaten Einzelhäuses auf Mietgrund
- Gute Erreichbarkeit und Vernetzung der Infrastruktur- u. öffentl. Einrichtung
  fußläufige Durchgängigkeit für die Allgemeinheit

Erschließung

- Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz:
  Der private Erschließungsast von der Sonnenstraße wird i.S. eines Eigentümerweges ausgeführt.
  Dieser bindet in nördlicher Richtung an die Ortsmitte mit Bahnhof und die Kreisstraße bzw. nach Süden / Osten an die Staatsstraße und Bundesstraße (ebenfalls mit einer Anschlußstelle an die Bundesautobahn).
- Die private Erschließungsspange mit ihrem zentralen Wendehammer ist für die Nutzung mit Feuerwehrfahrzeugen und einem 3-achsigen Müllfahrzeug ausgelegt. Hiervon gehen Wohnwege mit unmittelbarer Zufahrtsmöglichkeit bzw. für Hinterlieger fußläufige Erschließungen ab.
- Der zentrale Wendehammer soll die Quartiersmitte bilden, die eine gewisse Treffpunktfunktion vermittelt.
- Entlang der Haupterschließung sind Besucherstellplätze geplant; diese Bereiche können im Bedarfsfall als Schneelagerflächen genutzt werden.
- Der private Hausmüll wird am Abholtag von einer Sammelstelle aus entsorgt.
- Regelungen zum ruhenden Verkehr für ausreichend Parkraum, der aber die Wohnqualität und die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes selbst und die der benachbarten Bebauung nicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.
- Gute fußläufige Vernetzung zu Infrastruktureinrichtungen und zum ÖPNV.
- Auswirkungen
  Es sind keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Straßen zu erwarten.

Grünordnerisches Konzept:

Das grünordnerische Konzept verfolgt folgende Ziele,

- Der Erhalt des natürlichen Geländes, des Oberbodens und der Versickerungsfähigkeit
- Dem Erhalt des Geländecharakters tragen Festsetzungen, die keine Unterkellerungen erlauben sowie Festsetzungen zu Wandhöhen bzw. der Festlegung des Fertigfußbodens (auf NN) Rechnung.
- Ferner minimieren Festsetzungen zu Flächenversiegelungen sowie zur Behandlung von Oberflächenwasser die Eingriffe in den Wasserhaushalt.
- Eine Durchgrünung mit Laub- bzw. Obstbäumen wird festgesetzt.

Planinhalt und Festsetzungen

Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Das Innenentwicklungs-Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung ergibt sich einerseits aus dem Bestand und der neu hinzukommenden Bebauung im Bereich der Erweiterung um das Wohnkonzept „Bauen auf Mietgrund“.
Damit kann das Wohnraumangebot im zentralen Ortsbereich gestärkt und eine gute Auslastung der vorhandenen Infrastruktur unterstützt werden. Aus diesem Grund soll dieser kleine Teilbereich, auf dem dieses spezielle Wohnangebot entstehen soll, prioritär für die Wohnnutzung festgesetzt. Um dieser Förderung der Wohnnutzung Rechnung zu tragen, werden die weiteren allgemeinen Nutzungen des allgem. Wohngebiets nur ausnahmsweise zulässig erklärt.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind im Allgemeinem Wohngebiet die Tankstellennutzung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe da bei derartigen Betrieben die Privaterschließung in Form einer Stichstraße, bzw. die interne Ortslage im besonderen Maße zu Beeinträchtigungen und Störungen führen würde.

Das Gebiet wurde aus dem FNP entwickelt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baufenster und die Gebäudehöhe bestimmt. Diese Festsetzungen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen das äußere Erscheinungsbild bzgl. der Höhenentwicklung und damit sind sie maßgeblich verantwortlich für das „Einfügen“ der neuen Bebauung in den vorgefundenen städtebaulichen Kontext bzw. für das Ortsbild.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

1. bebaubare Grundfläche, dargestellt durch Baufenster und GRZ
2. Durch die Festlegung der max. Gebäudehöhe in Verbindung mit Dachneigung und Dachform ergibt sich max. eine Zweigeschossigkeit, die keinen Dachgeschoßausbau ermöglicht, so dass daraus auch indirekt die absolute Geschoßfläche abgeleitet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Neuausweisung des Bebauungsplans nicht erhöht!

Aus der nachfolgenden Tabelle, die im Anhang abgelegt ist, kann man ersehen, dass sich die GRZ im Durchschnitt bei 0,37 (vgl. GRZ 1) bewegt und damit die mögliche Bebauung die der ursprüngliche Bebauungsplan mit GRZ ≤ 0,4 vorgegeben hat, nicht überschreitet. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist ausreichend um die mit durchschnittlich mit 0,53 errechnete GRZ 2 (mit allen Nebenanlagen) erreichen zu können.

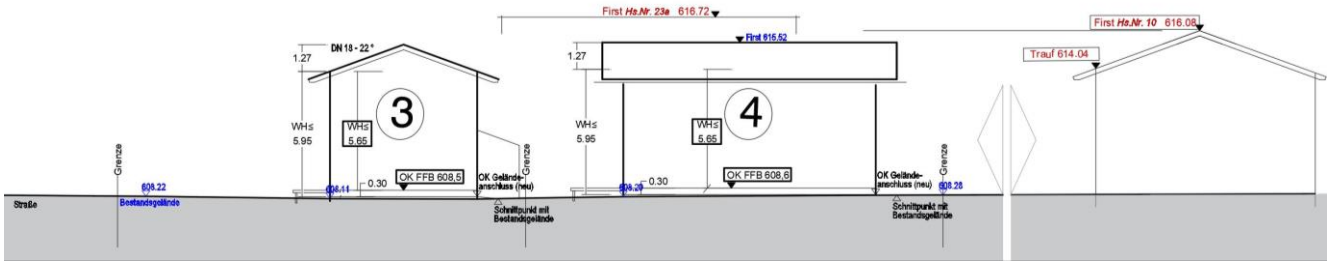
Parz.Nr.	Grundstückteil/e	Grundstücksgröße m²	Ges.-Fläche	Anliegerstraße	Wohnhaus	Terrasse	Hauszugang	Bebauung HG m²	NG-Müll m²	Carport Stellplatz	Zuwegung außerhalb Grundst.	Bebauung NG m²	GRZ 1	GRZ 2
von Nord nach Süd														
1	Grundstück	342,22	360,48		84,00	46,00	2,71	130,00	10,00	31,80	18,26	62,78	0,36	0,53
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	18,26												
2	Grundstück	311,28	361,35		84,00	46,00	16,75	130,00	10,00	31,80	18,26	76,82	0,36	0,57
	Carport	31,80												
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	18,26												
1,2	Int. Verkehrsfl. Fußweg	36,53												
3	Grundstück	341,45	341,45		84,00	46,00	3,59	130,00	10,00	31,80		45,39	0,38	0,51
4	Grundstück	323,46	371,63		84,00	46,00	23,54	130,00	10,00	31,80	16,36	81,71	0,35	0,57
	Carport	31,80												
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	16,36												
5	Grundstück	338,03	354,39		84,00	46,00	1,83	130,00	10,00	31,80	16,36	59,99	0,37	0,54
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	16,36												
4,5	Int. Verkehrsfl. Fußweg	32,73												
6	Grundstück	359,94	371,77		84,00	46,00	13,43	130,00	10,00	31,80	11,83	67,06	0,35	0,53
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	11,83												
7	Grundstück	360,92	372,75		84,00	46,00	3,74	130,00	10,00	31,80	11,83	57,37	0,35	0,50
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	11,83												
6,7	Int. Verkehrsfl. Fußweg	23,67												
8	Grundstück	350,05	350,05		84,00	46,00		130,00	10,00	31,80		41,80	0,37	0,49
9	Grundstück	281,92	281,92		84,00	46,00	3,38	130,00	10,00	31,80		45,18	0,46	0,62
10	Grundstück	309,28	309,28		84,00	46,00	3,38	130,00	10,00	31,80		45,18	0,42	0,57
5,6,7,8,9,10	*Anliegerstraße*			*247,07*										
11	Grundstück	387,42	387,42		84,00	46,00	2,84	130,00	10,00	31,80		44,64	0,34	0,45
12	Grundstück	269,90	269,90		84,00	46,00	3,10	130,00	10,00	31,80		44,90	0,48	0,65
13	Grundstück	349,01	349,01		84,00	46,00	11,97	130,00	10,00	31,80		53,77	0,37	0,53
12,13	*Anliegerstraße*			*166,57*				1690,00	*< bedingt eine 50%-ige Überschreit. N. §19 BauNVO>*			726,58	0,38 Ø GRZ	0,54 Ø GRZ

3. Gebäudehöhen - Vollgeschosse
   Die Festsetzung zu den Gebäudehöhen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und der durch den Bestandsbebauungsplan vorgegebenen Bauhöhe. Dadurch, dass in diesem speziellen Wohngebiet kleine Einzelhäuser (7 x 12m) entstehen sollen, wird die Höhe etwas geringer als die ortsübliche Wandhöhe neuer Einzelhäuser festgesetzt um eine gute Gebäudeproportion und eine sich ins Ortsbild harmonisch einfügende

Kubatur zu erreichen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Wandhöhe festgesetzt. Diese ist gekoppelt an ein Fertigfußbodenniveau und ermöglicht eine Bebauung mit den ortstypischen 2 Vollgeschossen.

Diese Festsetzungen erfolgten aus städtebaulichen Gründen, um eine gleichmäßige Baustruktur zu erreichen, die sich in die Landschaft und die umgebende Bebauung einfügt.

Abwicklung der möglichen Bebauung mit Schemaschnitten:



die grau/im Hintergrund dargestellte bzw. die mit roten Beschrieben markiete Bebauung zeigt den umgebenden Bestand (hinter Haus 4 das Bestandshaus Nr. 23a und rechts der 4 das Bestandsgebäude Hs.Nr. 10);
Die neue Bebauung (hier Parz. 3 u. 4 dargestellt) liegt deutlich unter der Firstausbildung der umgebenden Bestandsbebauung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise / Hausform

Eine offene Bauweise ist festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser im WA.
Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung der Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen bzw. der Orientierung der Baukörper an der regionaltypischen Bauweise Rechnung getragen werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBo Art. 6 müssen zu den Außengrenzen zwingend eingehalten werden (Nachbarschutz).

Intern im Bereich des Wohnkonzeptes „Bauen auf Mietgrund“ ergeben die Baugrenzen und die Gebäudehöhen die Möglichkeiten der Ausnutzung was in Teilbereichen zu einer geringfügigen Überlappung – im nachfolgender Abbildung als Überlagerung der grünen dargestellten Abstandsflächen erkennbar) von Abstandsflächen führen kann. Diese geringfügigen Überschneidungen der Abstandsflächen führen zu keiner Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet sind. Auch der Brandschutz ist durch diese (sehr) geringfügige Überschneidung nicht beeinträchtigt.

überbaubare Grundstücksfläche

Im WA ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche jeweils eine untergeordnete Nebenanlage, direkt an die Bebauung angebaut, mit einer max. Grundfläche von 10 m² dargestellt. Da keine Keller ausgebildet werden können, ist eine Unter- u. Abstellmöglichkeit zusätzlich von den dargestellten Carports für Gartengeräte etc. geboten. Der Standort der Nebenanlage ist in diesem Gebiet konkret verortet da bei dieser verdichteten Bauform eine städtebauliche Zuordnung notwendig wird. Eine Abweichung vom vorgegebenen Standort ist nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete Erstellung der erforderlichen Nebenanlagen gewährleistet werden.

Nutzungsbeschränkungen

Im WA wurde eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten ist in diesem Gebiet geboten, da die technische Infrastruktur, die Verkehrsflächen bzw. die Flächen für den ruhenden Verkehr nur für eine beschränkte Anzahl von Wohnungen ausgelegt sind.

So ist im WA pro Einzelhaus 1 WE zulässig.

Flächen für Stellplätze

Alle Stellplätze müssen dem öffentlichen Raum zugewandt sein, d.h., sie müssen sich zur Straße orientieren, um eine möglichst sparsame Erschließung zu erreichen und die Versiegelungsbereiche gering zu halten.

Die dargestellten Stellplätze im Bereich des WA bilden die Obergrenze der möglichen Stellplätze ab.

Da das Ausmaß des ruhenden Verkehrs stark zugenommen hat, besteht hier Regelungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung.

Desweiteren sind im Bereich der Erschließungsanlage insgesamt 8 Besucherstellplätze dargestellt. Diese können im Bedarfsfall als Schneelagerflächen genutzt werden.

Die Besucherstellplätze im östlichen Anschluß an das Bestandshaus Hs.Nr. 23c (Fl.Nr. 144/21) werden mit einem Sichtschutz über die Länge der Stellplätze abgeschirmt. Hierzu soll ein Lärchenzaun mit einer Höhe von 1,5m -2,0m ausgeführt werden.
Hierzu hat vorab eine privatrechtliche Einigung zwischen den Beteiligten stattgefunden.

Verkehr

öffentlicher Nahverkehr

Im Ortsbereich von Siegsdorf bestehen zwei Bushaltestellen mit jeweiligen Anschlüßen an mehrere Buslinien.

Weiterhin gibt es in der Ortsmitte den Bahnhalt der den öffentlichen Nahverkehr maßgeblich trägt.

Allgemeine Verkehrsfläche

Stichstraße von der Sonnenstraße abzweigend

Hier handelt es sich – im nördlichen Bereich - um eine teilweise ausgebaute Bestandsstraße, über die bereits ein Doppel- und ein Einzelhaus erschlossen werden. Dieser Weg wird nach Süden verlängert und mit einem Wendehammer ausgestattet, der das Wenden von Feuerwehr und einem 3-achsigen Müllfahrzeug erlaubt.

Daran schließt nach Süden eine Fußwegverbindung an, die eine Verbindung zum südlichen Entwicklungbereich gewährleistet und darüber zukünftig eine „kurze Anbindung“ Richtung Gehstraße herstellen wird. Diese Fußwegverbindung wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einen Fahrtrecht für kommunale Versorgungs- u. Wartungsfahrzeuge belegt. Die näheren Nutzungsbedingungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Interne Verkehrsfläche (Verkehrsflächen für Gemeinschaftsanlagen – Wohnwege und Zufahrten)

Diese dienen nur der internen Erschließung der unmittelbaren Bewohner.

Ver- und Entsorgung im WA:

Ein Teil der Einzelhäuser ist über untergeordnete Wohnwege oder fußläufig erschlossen, eine Anfahrt mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist grundsätzlich in angemessener Entfernung möglich.

Die jeweiligen Mülltonnen werden bei den einzelnen Anwesen verwahrt. Lediglich am Vorabend des Abholtags werden diese von den Anliegern gesammelt und an der Einmündung zur Gemeindestraße (Sonnenstraße) aufgestellt. Nach der Leerung sind die Mülltonnen wieder zu den jeweiligen Anwesen zurückzubringen.

Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Gebietes ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen. Das vorhandene Kanalsystem ist für die zusätzliche Abwassermenge ausreichend ausgelegt. Die Hauptleitungen sind verlegt.

Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.

Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zur Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers haben das Ziel, den Abfluss aus versiegelten Flächen zu verzögern, sodass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet nach der Bebauung nicht schneller abläuft als vorher.

Hier kommt die Bauweise mit Punkt- o. Streifenfundamenten ohne Unterkellerung positiv zum Tragen, da dabei der versickerungsfähige Untergrund erhalten bleibt.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach - und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, wahlweise zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten der Bau von Zisternen (das Fassungsvermögen ist mit 30 l/m² angeschlossener Entwässerungsfläche, wie z.B. Dach - oder Terrassenfläche anzusetzen), die Anlage von Versickerungsmulden, Rigolen und Regenwasserteichen.
Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Die Möglichkeit zur Versickerung erscheint aus der Erfahrung von angrenzenden Bauvorhaben gegeben.

Lärmbelastungen und Schallschutz

Es liegt kein Lärmgutachten vor. Relevante Lärmeinflüsse aus der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 9 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes und das harmonische Einfügen erforderlich.

Die Nachverdichtung mit einer höheren Baudichte, ohne Vor- u. Rücksprünge, ohne Gauben oder Dacheinschnitte mit einem flachgeneigten Dach ergibt insgesamt eine kompakte Bauform, die wesentlich zur Energieeffizienz des Baugebiets beiträgt. Auch diesen Aspekt gilt es vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Resourcen und Klimawandel zu beachten.

Gestalt. Festsetzungen zu **Bauliche Nebenanlagen:**

Da im Gebiet der verdichteten Einzelhäuser eine geordnete Anordnung der notwendigen Nebenanlagen für das Ortsbild eine besondere Bedeutung hat, werden hierzu dezidierte Festsetzungen getroffen.

Die Zuordnung der Nebenanlage erfolgt zu jedem Einzelhaus (im Planbild) mit einer exakten Verortung. Festgelegt wird die max. Größe, die Wandhöhe und die gestalterische Ausführung.

Es wird eine einheitliche Ausführung dieser Nebenanlagen gefordert um Ordnung und Ruhe in die Vorflächen zu bringen.

Grünordnerische Festsetzungen

Allgemein gewährleisten die grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzungen eine Durchgrünung des dörflichen Wohngebietes und dienen i.w. der landschaftlichen Einbindung und den anerkannten ökologischen Funktionen im Naturhaushalt.

Die Festsetzungen zur maximalen Fläche von Terrassen stellen weitere Maßnahmen zur Minimierung der Flächenversiegelung dar. Sie sind dennoch so bemessen, dass ihre Nutzung im normalen Rahmen nicht beeinträchtigt wird.

Im Gebiet sollen keine Einzeleinzäunungen entstehen, da dadurch in Zusammenhang mit der verdichteten Bebauung eine unangenehme „Enge“ entstehen könnte. Angestrebt ist eine, trotz der baulichen Verdichung spürbare Durchlässigkeit im Gebiet.
Zu den angrenzenden Gebieten bestehen bereits weitgehend Zaunanlagen und Einfriedungen.

Die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen im Zuge der Eingabeplanung ermöglicht der Gemeinde die rasche und umfassende Prüfung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan.

Wasserwirtschaft / Bedrohung durch Hochwasser

Das Planungsgebiet ist nicht akut hochwassergefährdet.

Das Gebiet liegt weder im amtlich festgestellten Überschwemmungsbereich noch im gefährdeten Bereich des HQ 100; allerdings können extreme Regenereignisse wie es sie beispielsweise 2013 in der Region gab, das Gebiet betreffen.

Das Gebiet liegt in einem Risikogebiet für Extremhochwasser mit möglichen Wasserständen von 0,5m.

Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise und der Abschluß einer Elementarversicherung empfohlen.

Folgende Vorkehrungen wurden bereits vorgesehen: Es ist keine Unterkellerung zulässig, es dürfen nur Streifenfundamente ausgebildet werden, der natürliche Oberboden wird weitgehend erhalten.

Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1.4 genannten Ziele.

Für die Neuaufstellung und Durchführung ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes arbeitenden und wohnenden Menschen.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Umweltbericht ist im Rahmen des „Beschleunigten“ Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht erforderlich.

Schutzgebiete sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist mit zeitweiser Lärmbelästigung durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Realisierung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich bei diesem Wohnquartier um eine Miet-/Pachtsituation handelt.

Anlagen

1) GRZ-Berechnung

2) Vergleich Höhenentwicklung nach neuen und alten (urspr.) Festsetzungen

ohne Verkehrsflächen (die von Autos benutzt werden können)

Parz.Nr.	Grundstückteil/e	Grundstücks-größe m²	Ges.-Fläche	Anlieger-straße	Wohnhaus	Terrasse	Hauszugang	Bebauung HG m²	NG-Müll m²	Carport Stellplatz	Zuwegung außerhalb Grundst.	Bebauung NG m²	GRZ 1	GRZ 2
von Nord nach Süd														
1	Grundstück	342,22	360,48		84,00	46,00	2,71	130,00	10,00	31,80	18,26	62,78	**0,36**	0,53
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	18,26												
2	Grundstück	311,28	361,35		84,00	46,00	16,75	130,00	10,00	31,80	18,26	76,82	**0,36**	0,57
	Carport	31,80												
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	18,26												
1,2	int. Verkehrsfl. Fußweg	36,53												
3	Grundstück	341,45	341,45		84,00	46,00	3,59	130,00	10,00	31,80		45,39	**0,38**	0,51
4	Grundstück	323,46	371,63		84,00	46,00	23,54	130,00	10,00	31,80	16,36	81,71	**0,35**	0,57
	Carport	31,80												
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	16,36												
5	Grundstück	338,03	354,39		84,00	46,00	1,83	130,00	10,00	31,80	16,36	59,99	**0,37**	0,54
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	16,36												
4,5	int. Verkehrsfl. Fußweg	32,73												
6	Grundstück	359,94	371,77		84,00	46,00	13,43	130,00	10,00	31,80	11,83	67,06	**0,35**	0,53
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	11,83												
7	Grundstück	360,92	372,75		84,00	46,00	3,74	130,00	10,00	31,80	11,83	57,37	**0,35**	0,50
	anteil. Int. Priv. Verkehrfl. Fußweg	11,83												
6,7	int. Verkehrsfl. Fußweg	23,67												
8	Grundstück	350,05	350,05		84,00	46,00		130,00	10,00	31,80		41,80	**0,37**	0,49
9	Grundstück	281,92	281,92		84,00	46,00	3,38	130,00	10,00	31,80		45,18	**0,46**	0,62
10	Grundstück	309,28	309,28		84,00	46,00	3,38	130,00	10,00	31,80		45,18	**0,42**	0,57
5,6,7,8,9,10	*Anliegerstraße*			*247,07*										
11	Grundstück	387,42	387,42		84,00	46,00	2,84	130,00	10,00	31,80		44,64	**0,34**	0,45
12	Grundstück	269,90	269,90		84,00	46,00	3,10	130,00	10,00	31,80		44,90	**0,48**	0,65
13	Grundstück	349,01	349,01		84,00	46,00	11,97	130,00	10,00	31,80		53,77	**0,37**	0,53
12,13	*Anliegerstraße*			*166,57*				1690,00	*< bedingt eine 50%-ige Überschreit. N. §19 BauNVO>*			726,58	**0,38** Ø GRZ	**0,54** Ø GRZ

Allgemeine Erschließung:

Straße m. Wendehammer u. Fußweg	862,38	
Müllsammelstelle m. Bes-ST	111,35	
Bes-ST (bei 2,3,11,13)	62,45	
Ges-Verkehrsfl.	1036,18	4481,40
ant. allgem. Verk.-fl	79,71	

Für das gesamte Gebiet:

(Ges.Fläche *o. Haupterschl.* *4481,40*)

Ges.Fläche mit Haupterschl. u. Wohnwege u. Zufahrten 5931,22

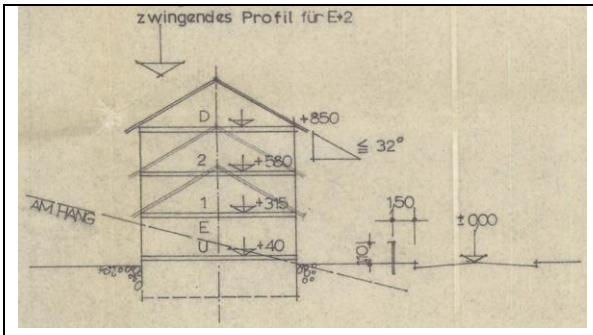
Gesamtversiegelung /Gesamtüberbauung

Gesamtbeb. HG	1690,00	1690,00
Gesamtbeb. NG	726,58	726,58
Allgem. Straßen	--	862,38
Anlieger-Erschließ.	413,64	413,64
Anlieger-Erschließ. Fußweg	92,92	92,92
Müllsammelst.+ Bes-ST	111,35	111,35
Bes-ST (bei 2,3,11,13)	62,45	62,45
	3096,94	3959,32

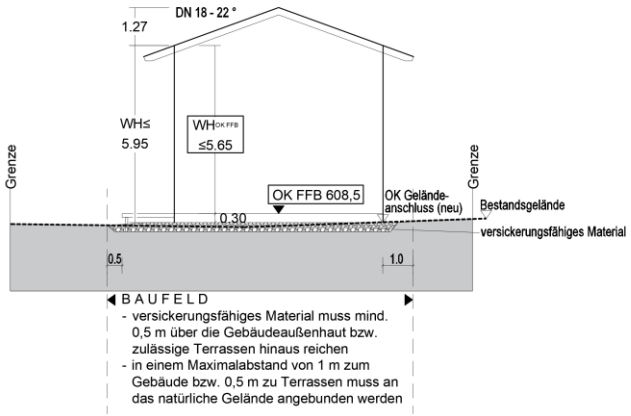
allgem. Verhältniszahl der Versiegelung (o. Haupt-Verk-fl.) z. Gelt.ber.:
3096,94 m² / 5931,22 m² **0,52**

allgemeine Verhältniszahl der Versiegelung (m. Verkehrsfl.) z. Gelt.Ber.:
3959,32 m² / 5931,22 m² **0,67**

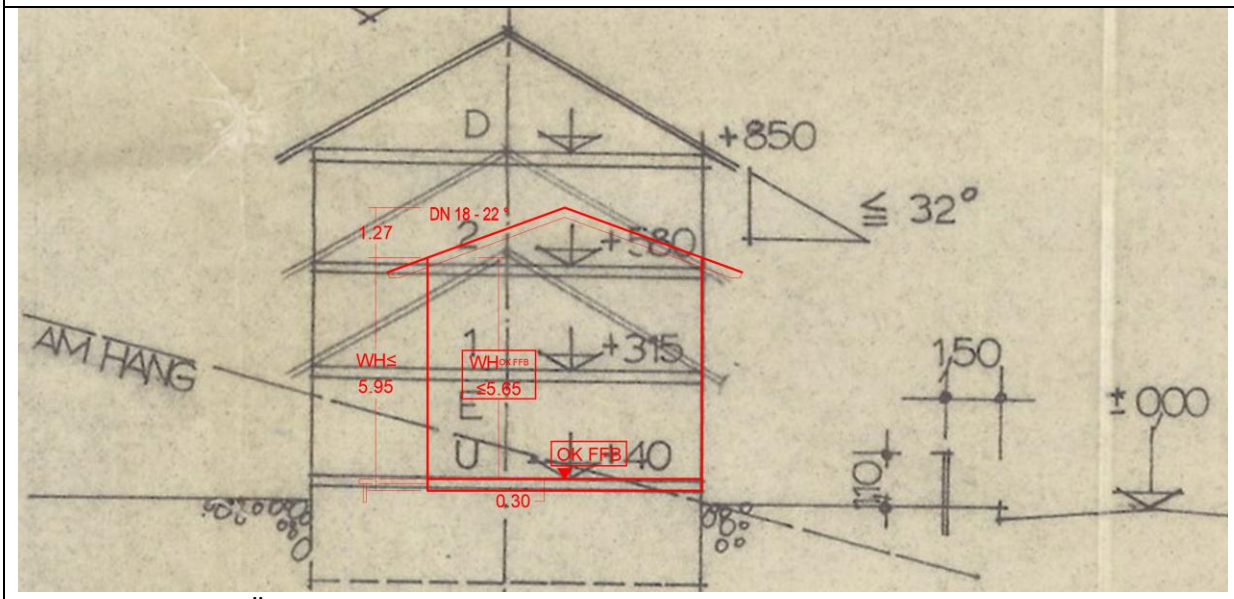
Vergleich Höhenentwicklung der Bebauung nach alten und neuen Festsetzungen:



Schnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan



Schemaschnitt zum neu aufgestellten Bebauungsplan



Maßstabsgerechte Überlagerung des ursprünglichen und des neuen Schnitts (in ROT).

Im neuen Bebauungsplan wird die OK FFB als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe (angegeben in Metern über Normalnull), der ca. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegt, festgesetzt.
Dadurch ergibt sich eine absolute Wandhöhe von max. 5,95 m.
Im Ursprungsplan konnte die OK FFB max. 40cm über der angrenzenden Straßenmitte erreichen. Dadurch, dass keine Koppelung an eine exakt verortbare Bezugshöhe gegeben ist, ergeben sich hier größere Spielräume.
Im ursprünglichen Schnitt ist die Wandhöhe - ohne Dachaufbau - mit 5,80m festgesetzt. Mit dem Dachaufbau (ca. 0,4m) ergibt sich eine absolute Wandhöhe von ca. 6,20m.
Die absolute Differenz zwischen der urspr. und der neuen Wandhöhe beträgt somit 0,25m. Das „Wohnkonzept Bauen auf Mietgrund“ bleibt somit ca.25 cm unter den Festsetzungen zur Wandhöhe des Ursprungsbebauungsplans.
Die Dachneigung war im Ursprungsbebauungsplan mit kleiner/gleich 32 Grad festgesetzt.
Der neue Systemschnitt regelt die Dachneigung zwischen 18 und 22 Grad. Der Spielraum für die Dachneigung ist geringer geworden.
Dadurch, dass die neuen Wohnhäuser nur eine geringe Breite - in Verbindung mit der geringeren Dachneigung - aufweisen, ergibt sich eine wesentlich niedrigere Firsthöhe als diese nach dem Ursprungs-Bebauungsplan möglich gewesen wäre.