Gemeinde

Haag i. OB

Bebauungsplan

1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Haag Nord-Ost“

Planfertiger

Thomas Daxenberger, Architekt
Talstr. 11
84453 Mühldorf a. Inn

Fassung vom 20.09.2017
geändert am 13.12.2017, 30.05.2018

Begründung

Allgemeines

Bei dem Bebauungsplan Haag Nord-Ost handelt es sich um Planungen aus dem Jahr 1989.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes endet in östlicher Richtung derzeit an der Grundstücksgrenze zu den Flurnummern 15/2 und 15/3.

1. Erfordernis der Planänderung

Der im Landkreis ansässige Träger sozialer Einrichtungen und Dienste, die Stiftung Ecksberg, beabsichtigt, am Markt Haag eine Wohnmöglichkeit für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung aus der Umgebung zu errichten.

Die Betreuten sollen integriert in das Dorf- oder Stadtgeschehen leben. Es wird Wert darauf gelegt, dass die Bewohner so weit als möglich in die jeweilige Wohn- und Gesellschaftsstruktur integriert werden.

Im Bereich des an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstückes (Fl.nr. 15/3) wurde eine Fläche gefunden, die sich für die o. g. Wohnform sehr gut eignet, jedoch derzeit aus baurechtlicher Sicht nicht bebaubar ist. Aus diesem Grund soll für einen Teilbereich des Grundstückes durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Baurecht für die genannte Baumaßnahme geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung beabsichtigte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erweiterung des Bebauungsplanes Haag Nord-Ost wird in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13b des Baugesetzbuches durchgeführt.

2. Inhalt der Planänderungen

Der vorhandene Bebauungsplan soll in östliche Richtung erweitert werden. Alle Vorgaben aus dem bisherigen Bebauungsplan hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist über die Ramsauer Straße gesichert. Anfallendes Niederschlagswasser ist lt. den Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist eine Einleitung des Regenwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal möglich. Der entsprechende Nachweis ist in einer Entwässerungsplanung zu führen.

Im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche wird ein Bereich von 6m im Anschluss an die Ramsauer Straße von baulichen Anlagen freigehalten. Die Fläche soll eine zukünftige Erschließung von weiteren Grundstücken im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sichern.

4. Grünordnung

Laut Art. 6a Abs. 1 Satz 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes ist für die Baumaßnahme eine sog. Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahme soll in Abstimmung mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ des Landkreises Mühldorf in der Gemeinde Heldenstein realisiert werden. Es soll eine bereits vorhandene Hecke um eine Fläche von ca. 260m² naturnah ergänzt werden.

5. Kosten

Dem Markt Haag entstehen für die Erweiterung des Bebauungsplanes keine Kosten. Der Träger für die Kosten der Planung ist die Stiftung Ecksberg.

6. Hinweise

a. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
b. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Telekommunikationslinien. Bei Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen, bzw. beschädigt werden.
c. Für die Planung der Baumaßnahme wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung verwiesen. Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dem Bauwerber wird empfohlen eine mögliche Versorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) zu prüfen.
d. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim auf die Gefahren durch Starkregenereignisse hin und empfiehlt eine generelle Erhöhung des Rohfußbodens im Erdgeschoss auf eine Höhe von 25 cm über Geländeoberkante. Die Empfehlung wurde gewürdigt, jedoch auf Grund der notwendigen Barrierefreiheit in der Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt. Der künftige Bauwerber wird auf die Gefahren durch Starkregenereignisse hingewiesen, es wird empfohlen bauliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Aufgestellt: Mühldorf 13.12.2017

1. Änderung: Mühldorf 30.05.2017

gez. Thomas Daxenberger, Architekt