Markt Haag i. OB

LKR. Mühldorf am Inn

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„LERCHENBERG SÜD“ - 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Markt Haag i. OB

Dorfgebiet (MD)

Fassung:	vom	10.05.2021
	vom	26.10.2021

Marktplatz 7
83527 Haag i. OB

den 09.11.2021

.....
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:

Ingenieurbüro Furch GmbH
Hauptstraße 36
83527 Haag in OBB

Tel.: 08072 /95896 00

Fax: 08072 /95896 11

Inhalte

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Flächennutzungsplan

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage
3.2 Topographie

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Kennzahlen der Planung

6. Auswirkung und Verwirklichung der Planung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Haag i. OB plant die „5. Änderung des Bebauungsplans Lerchenberg Süd“. Zugrunde liegt der Bebauungsplan „Lerchenberg Süd“, der 1994 aufgestellt und am 30.04.1998 nach §12 Satz3 BauGB rechtsverbindlich wurde.

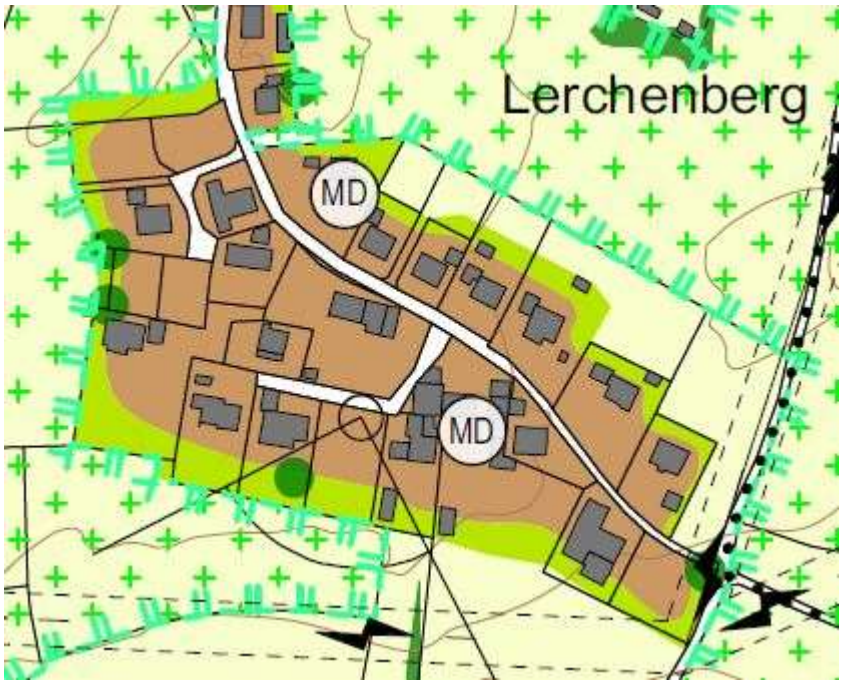
Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung. Auf den Parzellen 16, 17.1 und 17.2 können so insgesamt 3 weitere WE geschaffen werden.

Im Geltungsbereich der „5. Änderung des Bebauungsplans Lerchenberg Süd“ befinden sich folgende Grundstücke: Fl. Nr. 3777/7, Fl.Nr.3777/8, eine Teilfläche der Fl.Nr.3777 sowie die Fl. Nr. 3790 und Fl. Nr. 3777/9, jeweils Gemarkung Haag i. OB.

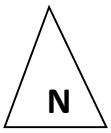
Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über den Lengmooser Weg.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 weist das Gebiet als Dorfgebiet aus.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB



3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich im Südosten von Haag i. OB.
Die Flur Nr. 3790 ist der bestehende, asphaltierte „Lengmooser Weg“. Auf Flur Nr. 3777/7 besteht ein Gebäude mit Schreiner- Montagehalle, Betriebsleiterwohnung und 2 weiteren WE, auf der Fläche Fl. Nr. 3777/8 ist der Neubau eines Doppelhauses geplant.

Es wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch angrenzende Bebauung
- im Süden und Osten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Topographie

Das Gelände im Bereich der Fl. Nr. 3777/7 fällt von Nord nach Süd um ca. 1,95m und von West nach Ost um ca. 4,40m. Auf dem Grundstück 3777/8 beträgt die Höhendifferenz von West nach Ost 4,00 m und von Nord nach Süd 2,30 m

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf dem westlichen Flurstück Nr. 3777/7 befindet sich ein Betriebsgebäude mit Schreiner-Montagehalle, und Betriebsleiterwohnung. Es besteht die Notwendigkeit für die beiden Söhne des Betreibers Wohnraum im bestehenden Gebäude zu schaffen. Die Anzahl der max. zulässigen WE wird mit der vorliegenden 5. vereinfachten Änderung von 2 auf 3 WE erhöht.
Die im Süden bestehende, mit einer Holzterrasse im EG, überdeckte Kellerabfahrt kann nicht als solche genutzt werden. Die im BP „Lerchenberg Süd“- 4. Vereinfachte Änderung“ geplante Erweiterung des Grundstücks 3777/7 nach Osten und nach Süden ist nicht gegeben. Unter Punkt 2.5 der Festsetzungen der „5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Lerchenberg Süd“ wird eine Fläche für aufgeständerte/ überdeckte Terrassen und Balkone festgesetzt.
Für die geplante Ortsrandeingrünung im Süden werden vom Eigentümer der Fl. Nr. 3777 die entsprechenden Flächen zur Verfügung stellt.

Für Fl. Nr. 3777/7 wird die Grundflächenzahl von max. 0,40 §17 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO auf max. 0,60 §17 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO angehoben.
Die Geschossflächenzahl bleibt unverändert. Neue Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Lageplan dargestellt.

Auf Fl. Nr. 3777/8 ist der Neubau eines Doppelhauses geplant.

Das Wohnhaus sowie die Garage im Norden wurden, entgegen der im bestehenden BP unter Punkt 2.4 und 4.1 festgesetzten Position um ca. 2,00m nach Norden und um 2,93m nach Westen verschoben. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.
Die nördliche Garage wird etwas tiefer ins Gelände eingebaut und ordnet sich dadurch mehr unter. Durch die Verschiebung der Baukörper besteht die Möglichkeit, trotz Realisierung einer zusätzlichen, im Hang integrierten Garage im Osten, eine Randeingrünung zu gewährleisten. Die Randeingrünung wird durch die geplante Einfahrt von Osten minimal unterbrochen und setzt sich im Süden über die gesamte Länge des Planungsgebiets fort. Die neuen Positionen der Baugrenze und der Flächen für Garagen und Carports sind im Lageplan dargestellt.

Die vor Ort vorzufindenden Geländehöhen entsprechen nicht denen des bestehenden Bebauungsplans.
Laut Bebauungsplan „Lerchenberg Süd - 4. Vereinfachte Änderung“ ist für Fl. Nr. 3777/8 eine Geländeaufschüttung im Süden auf das Niveau im nördlichen Eingangsbereich vorgesehen. Durch die geplante Verschiebung der Gebäude nach Norden und Westen entspannt sich die Situation bereits etwas, an der südöstlichen Gebäudeecke verbleiben trotzdem noch 1,97 m die laut BP aufgeschüttet werden müssten um auf vor genanntes Niveau zu kommen, da das Baugrundstück nicht nur von Nord nach Süd, sondern auch von West nach Ost stark abfällt. Die Festsetzung 17.1, die Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässt wäre hiermit bereits ausgehebelt. Gemäß dargestellten Geländeschnitt des bestehenden BP wird durch die Aufschüttung gewährleistet, dass die festgesetzte traufseitige Wandhöhe von 5,50m eingehalten werden kann.

Die Planung sieht statt der Aufschüttung eine Abgrabung im Süden vor. In diesem Bereich sind 2 Einliegerwohnungen geplant. Somit kann dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Das Gartengeschoss ist von Süden erschlossen. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind in der im Westen geplanten, zum Großteil im Hang befindlichen Doppelgarage nachgewiesen. Für die Errichtung einer 2. Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bedarf es der Änderung der Festsetzung unter Punkt 6.1.
Die Abgrabung im Süden überschreitet mit 2,67 m im Mittel deutlich die unter Punkt 17.1 festgesetzte max. Höhe von 1,00m.
Unter Punkt 6.1 werden max. 2 WE pro Doppelhaushälfte festgesetzt und Punkt 17.1 der Festsetzungen entfällt im Bebauungsplan „Lerchenberg Süd- 5. Vereinfachte Änderung“.

Die traufseitige Wandhöhe liegt im Norden in Gebäudemitte bei 5,50m. Die im Süden bei ca. 8,10m. Die Gebäudehöhe der Südfassade wir als vertretbar angesehen, zumal das Nachbargebäude im WestenFl. Nr. 3777/7, dem Geländeverlauf geschuldet höher liegt und durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.
Punkt 28.1 wird wie folgt geändert:

Wandhöhe:	Bei II, max. 5,50 m ab Geländeoberfläche in Gebäudemitte Gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite: Länge) darf 1: 1,25 nicht unterschreiten (First in Längsrichtung)

Ein Schemaschnitt zeigt die bestehenden und geplanten Geländehöhen.

4.1.2 Baustruktur und Erschließung

Die Erschließung der Flurstücke erfolgt weiterhin über den Lengmooser Weg.

5. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 2.519 m²
Verkehrsflächen: Teilfläche Lengmooser Weg	ca. 165 m²
Grundstücksflächen:	
Grundstücksfläche 3777/7	ca. 1002 m²
Grundstücksfläche 3777/8 + 3777/9	ca. 997 m²
Teilfläche Fl. Nr. 3777 (Grünfläche Süden)	ca. 355 m²

6. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplans „Lerchenberg Süd“- 5. vereinfachte Änderung“ nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt.