Markt Haag i. OB

LKR. Mühldorf am Inn

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

MARKT HAAG i. OB

„Fliederstraße“

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Fassung:	vom	09.09.2019
	geändert am	27.11.2019
	geändert am	18.12.2019
	geändert am	20.01.2020
	geändert am	12.02.2020
	geändert am	12.03.2020

Marktplatz 7
83527 Haag i. OB

den .....

.....
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
3.3 Boden
3.4 Grundwasser/ Starkniederschläge

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.2 Baustruktur und Erschließung
4.2 Abwasserentsorgung
4.3 Wasserversorgung, Löschwasser
4.4 Energieversorgung
4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

5. Immissionen

5.1 Lärmimmissionen
5.1.1 Gewerbelärm/ Anlagenlärm
5.1.2 Verkehrslärm

6. Naturschutz

7. Denkmalschutz

8. Kennzahlen der Planung

9. Auswirkung und Verwirklichung der Planung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Haag i. OB plant auf dem Gelände zwischen der B12 und der Fliederstraße Wohnraum zu schaffen. Zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2), werden auf dieser Fläche ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke: Fl.Nr. 371/8, sowie eine Teilfläche der Fl. Nr.3748/9.

Die Nutzungstrennlinien gemäß § 30 Abs. 1 BauGB teilen das Gebiet in 2 Areale.

Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Kirchdorfer Straße und die Fliederstraße.

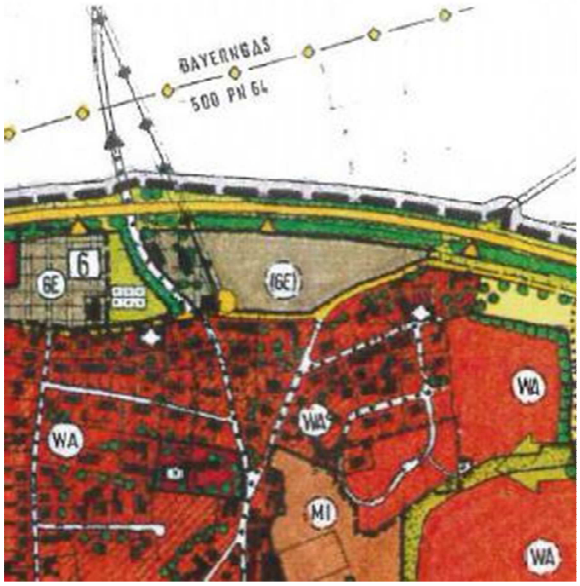
Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird, trotz Schallimmissionen durch den Verkehr der B12 und angrenzendes Gewerbe (in Planung) lebenswerter Wohnraum geschaffen, welcher auch von der Marktgemeinde Haag i. OB für das Ansiedlermodell genutzt werden kann.

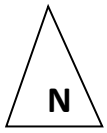
2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 wird angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan „Fliederstraße“, wurde aus dem FNP entwickelt.

Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.





Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich im Nordosten von Haag i. OB.
Die Flur Nr. 371/8 ist die bestehende, asphaltierte Fliederstraße, Flur Nr. 3748/10 gehört zu einem Landwirtschaftsbetrieb, welcher dieses für eine Getreidetrocknungsanlage nutzt, die Fläche Fl. Nr. 3748/9 wird als Ackerfläche genutzt.

Es wird begrenzt:

- **im Norden** momentan durch die B12 in Zukunft durch das geplante eingeschränkte Gewerbe. Angrenzend an den nordwestlichen Bereich des WA 1 befindet sich auf der Fl. Nr. 3748/10 ein Getreidetrocknungsbetrieb.
- **im Osten** durch die Kirchdorfer Straße.
- **im Süden** durch die Fliederstraße und die Kirchdorfer Straße, jeweils mit Wohnbebauung südlich der Straße.
- **im Westen** durch angrenzende Bebauung.

3.2 Topographie

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete des Geländes gibt es keine größeren Höhendifferenzen von West nach Ost.
Im Bereich der Flur Nr. 3748/9 steigt das Gelände von Nord nach Süd leicht an.

3.3 Boden

Für WA 1 liegt bereits ein Bodengutachten der Fa. Terra Maric vor.
Demnach setzt sich der Baugrund zusammen wie folgt:

0,30m mächtige, künstliche Auffüllungen; neben max. 0,35m mächtigem Oberboden (OH); lokal unterlagert bis in eine Tiefe von 1,30m (BS20/19) unter Geländeoberkante von steifem Schluff (UM,UL). Flächendeckend folgen darunter bis zur Endteufe in max. 3,80m (Abbruch BS 19/19) unter GOK Kiese (GT*,GU*,GT*,GW*) bis in 1,20m Tiefe in locker bis mitteldichter, darunter in mitteldichter bis dichter Lagerung. (* bedeutet stark)

Frostzone: Zone III, Gebiet 5, Frosteindringtiefe max. 110cm (RSto 2001).

Die im Gutachten dargestellten Gegebenheiten sind bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen.

3.4 Grundwasser/ Starkniederschläge

Laut Gutachten der Firma Terra Maric wurde kein Grundwasser bis in 3,80m Tiefe unter GOK angetroffen. Die Wohnhäuser sind gegen mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3m Eintauchtiefe abzudichten.

Wassereinwirkungsklasse W2.1-E; wu- Richtlinie Beanspruchungsklasse 2

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkniederschläge muss die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 15 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. 15cm statt der üblicherweise vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim angestrebten 25 cm werden als vertretbar gesehen, da sich das Grundstück nicht in einem Hochwasser- Risiko- Gebiet befindet. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Bauland wird nach der jeweiligen Nutzung in 2 Areale eingeteilt.
Die Teilflächen im Süden der Fl. Nr. 3748/9 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungszwecke nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im WA 1 im westlichen Bereich ist der Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern auf einer Grundstücksfläche von 3.164m² vorgesehen. Im Osten grenzt das WA 2 mit festgesetzter Bebauung mit 2 Doppelhäusern auf einer Fläche von 1.417,88m² an.
Östlich an das WA 2 grenzt der Spielplatz mit einer Fläche von ca.137m² an.

In den Gebieten WA 1 +WA 2 sind zwei Vollgeschosse, sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 für die Gebäude zulässig.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen für die Geschossflächenzahl sind nach § 17 (1) BauNVO einzuhalten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich in allen Arealen einzuhalten. Die geplante Lärmschutzwand im Norden des WA 1 ruft keine Abstandsflächen hervor.

4.1.2 Baustruktur und Erschließung

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Fliederstraße und über die Kirchdorfer Straße.

Festgesetzt für das Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 28° im WA 1 und max. 35° im WA 2.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan mit 6,80m festgelegt. Die max. Wandhöhe wird gemessen vom ursprünglichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen sind für beide Areale jeweils mit dem Bauantrag 2 Kfz- Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für WA 1 ist eine Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser geplant.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet erfolgt über den Anschluss an die zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Haag i. OB.

4.3 Wasserversorgung, Löschwasser

Der Markt Haag i. OB ist an die Wasserversorgung des Wasserwerk Haag i. OB angeschlossen. Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Zur Löschwasserversorgung ist sowohl in der Fliederstraße als auch in der Kirchdorfer Straße ein Hydrant vorhanden.

4.4 Energieversorgung

Die Belieferung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der EVU-Kraftwerke Haag Netz GmbH gewährleistet.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Mühldorf. Anfallender Restmüll wird in 14-tägigem alternierenden Abfuhrrhythmus erfasst. Die Leerung der „Papiertonne“ erfolgt 4-wöchentlich.

Restmüll wird zunächst zur Müllumladestation nach Mühldorf gebracht und von dort aus auf die zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen verteilt.

Wertstoffe können über den Wertstoffhof in Haag und Ramsau entsorgt werden.

5. Immissionen

5.1 Lärmimmissionen

Durch das Sachverständigenbüro „Hoock und Partner Sachverständige PartG mbH“, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

5.1.1 Gewerbelärm/ Anlagenlärm (ausgehend von Fl. Nr. 3748/10)

Durch die geplante Errichtung der Lärmschutzwand im nördlich Bereich des WA1 in Höhe von 4,5 m über dem jeweiligen Geländeniveau wird der, tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. der geltende Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag}$ = 55 dB (A) der TA Lärm flächendeckend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf Höhe der Erd- und

Obergeschosse sowohl während der Dünge- als auch der Erntesaison eingehalten.

5.1.2 Verkehrslärm (nördlich gelegene B12):

Der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 wird im Baufeld WA1 in 2,0m über Geländeoberkante nahezu flächendeckend eingehalten.
Im Baufeld WA 2 liegen in 2,0m über Geländeoberkante insbesondere im Bereich der nördlichen Baugrenzen deutliche Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 7 dB(A) vor. Im westlichen und südlichen Anschluss an die Baugrenze der geplanten Wohngebäude werden hier deutlich niedrigere Beurteilungspegel prognostiziert.

Auf Höhe der Obergeschosse muss tags wie auch nachts mit teilweise deutlichen Überschreitungen des zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertes vor den West-, Nord- und Ostfassaden aller Gebäude gerechnet werden. So sind im Bereich der Nordfassaden der geplanten Wohngebäude in beiden Baufeldern Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) zu erwarten. Somit werden der anzustrebende Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) und der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{AW,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BISchV um bis zu 4 dB(A) überschritten. Entsprechende vorgeschlagene Festsetzungen vom Sachverständigenbüro Hoock und Partner zum passiven Schallschutz, die Zulässigkeit schutzbedürftiger Außenwohnbereiche sowie lärmabgewandte Grundrissorientierung betreffend wurden in die Festsetzungen des BP aufgenommen.

6. Naturschutz

Flur Nr. 3748/9 wird momentan als Ackerfläche intensiv genutzt.
Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Oberirdische Stellplätze sowie interne Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) auszuführen.

Anzahl und Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind im BP festgesetzt.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler zu erwarten

Hinweis: eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 6.418 m²
Verkehrsflächen: Fliederstraße:	ca. 738 m²
Grundstücksflächen:	
Grundstücksfläche WA 1	ca. 3.164 m²
Grundstücksfläche WA 2	ca. 1.418 m²
Fläche Trafo Kraftwerke Haag	ca. 47 m²
Spielplatz	ca. 137 m²
Grünfläche im Norden des WA 1	ca. 914 m²

9. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt.