

GEMEINDE WACKERSBERG



BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „LÄNGENTALSTRASSE SÜD“

PLANVERFASSER

Architekt
Hans Eizenberger

Hans Eizenberger
Dipl.-Ing. FH, Architekt
Peterbauerweg 1
83646 Wackersberg

Tel.: +49 (0)8041 – 8539
Fax: +49 (0)8041 – 74995
E-mail: info@architekt-eizenberger.de
www.architekt-eizenberger.de

GRÜNORDNUNG

landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

13.08.2019

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Längentalstr. Süd" vorgenommenen Änderungen werden wie folgt begründet:

1.1 MI 2, Parzellen 1-3, Immissionsschutz

Um aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche Fassadengestaltung zu erreichen und zur Optimierung von Schallschutzbelangen der nördlich gelegenen Zimmerei wurde das Planzeichen zum Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (und entsprechend von Immissionsorten nach TA Lärm) auf die gesamte Nordseite des Baufeldes MI 2 ausgedehnt. Gleiches gilt für die Ostfassade von Parzelle 2 sowie die Westfassade von Parzelle 3. Damit sind nun im MI 2 alle Fassaden mit unmittelbarer Sichtverbindung zur nördlich gelegenen Zimmerei Braun mit diesem Planzeichen gekennzeichnet.

1.2 MI 2, Parzellen 1-3, Tiefgarage

Um zu verhindern, dass eine Mehrzahl von Fahrzeugen auf der Straße bzw. auf oberirdischen Stellplatzflächen auf den Grundstücken geparkt werden, wurde im MI 2 zusätzlich eine Tiefgarage festgesetzt, um den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterbringen zu können.

Infolge der neuen Situation wurde in der Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich festgesetzt, dass im MI 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Schaffung einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage teilweise auch außerhalb der Grundfläche der Hauptbaukörper führt zu einer Überschreitung der festgesetzten Grundfläche. Die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage hat den Vorteil, dass die oberirdische Versiegelung durch die sonst erforderliche Schaffung von oberirdischen Stellplätzen verringert werden kann. Zudem kann durch eine dauerhafte Begrünung der Flächen über der Tiefgarage ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas geleistet werden. Durch die Beschränkung auf eine Grundflächenzahl von max. 0,8 wird zudem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

1.3 WA 2, Parzelle 6

Um gestalterisch ein besseres Ergebnis zu erzielen, wurde in Anlehnung an die Situierung der Baufenster auf den Parzellen 5,7 und 8 auf Parzelle 6 die Baugrenze für das Wohnhaus weiter in Richtung Osten verschoben. Die Änderung hat zur Folge, dass sich dadurch auch der Abstand des Baufensters zur Zimmerei Braun vergrößert. Ferner wird die Garage nun westlich vor der Westfassade des Wohngebäudes auf dieser Parzelle angeordnet. Gemäß einer Stellungnahme des Ing.-Büros Steger & Partner ergibt sich hierdurch zumindest für schutzbedürftige Räume im Erdgeschoss des Gebäudes eine zusätzliche Abschirmung gegenüber den von der Zimmerei Braun einwirkenden Geräuschimmissionen. Zudem kann durch den geänderten Garagenstandort die nördlich gelegene Stichstraße auf eine ausgebaute Breite von 3,00 m reduziert werden, was eine Verringerung der versiegelten Flächen zur Folge hat. Die verbleibenden Flächen mit einer Breite von 1,00 m bzw. 0,50 m werden als öffentliche Grünfläche angelegt.

1.4 WA 2, Parzelle 7

Zugunsten eines größeren Südgartens wurde die Zufahrt zur Garage geändert. Aus städtebaulicher Sicht ist dies vertretbar.

1.5 WA 2, Parzelle 16

Das Hauptgebäude wurde aus sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch zugunsten eines größeren Südgartens analog den Parzellen 15 und 17 um 90° gedreht.

2. Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

3.

Die übrigen Punkte der Begründung des Bebauungsplanes „Längentalstr. Süd“ in der rechtskräftigen Fassung vom 16.04.2019 gelten als unverändert.

Aufgestellt: 13.08.2019

Planung: Hans Eizenberger,
Dipl.-Ing.FH, Architekt
Peterbauerweg 1, 83646 Wackersberg

Grünordnung: Dipl.-Ing. (FH) Harald Niederlöhner,
Landschaftsarchitekt
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg

Gemeinde Wackersberg

Alois Bauer
1. Bürgermeister