

Stadt Bad Aibling

17.Bebauungsplanänderung gem. §13 BauGB  
(vereinfachtes Verfahren)

**Bebauungsplan Nr.20**  
**„Harthausen Süd“**

Begründung

**Bearbeitung:** 24.01.2024

**Planverfasser:** Planungsbüro Moser GbR  
An der Alten Spinnerei 5a  
83059 Kolbermoor

## Angaben zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10; 427/11 und 427/12. der Gemarkung Harthausen, gehören zum Bebauungsplan Nr. 20 „Harthausen Süd“ aus dem Jahre 1972. Mittlerweile handelt es sich um 17. Änderung im Zuge der Nachverdichtung und städtebaulichen Ordnung.

Auf den Grundstücken 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10; 427/11 und 427/12, wird mit einer lockeren und offenen Bauweise, der Siedlungscharakter des ursprünglichen Bebauungsplanes weitergeführt. Neben den Hauptgebäuden werden Flächen für Garagen/Carports vorgesehen, sowie eine Zufahrtsstraße (private Straßenverkehrsfläche 427/6) zur Sicherstellung der Erschließung der Häuser.

Geplant sind Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach. Die Wandhöhe wird mit 7,20m festgelegt. Die Errichtung von Kniestöcken ist somit gebilligt, diese werden mit 1,5m definiert.

Grundsätzlich wird im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) spezifiziert. Dies wird von der Stadt Bad Aibling mit einem Faktor von 0,40 spezifiziert.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 S1 BayBO wird angeordnet.

**Die beabsichtigten Änderungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.**

## Geltungsbereich

Die zu ändernde Plangebietsfläche umfasst die Flurstücke 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10; 427/11 und 427/12.

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

## Planungserfordernis

Anlass der beantragten Änderung ist der Bedarf an Wohnfläche und somit die Errichtung von Wohngebäuden und die Nachverdichtung des Areals.

Weiterer Anlass, Sinn und Zweck der durch die Eigentümer der Fl.Nr. 427, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8, 427/9, 427/10; 427/11 und 427/12, beantragten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, der Stadt Bad Aibling: „Harthausen Süd“ besteht darin, dass die betroffenen Grundstücke insoweit, an der über Jahrzehnte seit dem Erlass der ursprünglichen Fassung aus 1971 stattgefundenen Entwicklung und Nachverdichtung, im gesamten Umfeld nicht teilgenommen haben und dies nunmehr nachgeholt werden muss.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu ändern, oder zu ergänzen:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

**WA** allgemeines Wohngebiet

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

**GRZ** Grundflächenzahl gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier: 0,40

Durch Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50% zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. max. 2 Vollgeschosse

**WH** Wandhöhe, mit festzusetzendem Maß, z.B. 7,20m

Bemessung von OK FFB EG bis Schnittpunkt der Außenwandebene mit OK Dachhaut,

OK FFB EG max. 40cm über 498.750müNN.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 S1 BayBO wird angeordnet.

**KN** maximale Höhe Kniestock z.B. 1,50m

gemessen ab OK FFB des obersten Geschosses bis Schnittpunkt

der Aussenwandebene mit OK Dachhaut.

Zeichnerische Änderungen:

1.3 überbaubare Grundstücksfläche

**Baugrenzen**

Die festgelegten Baugrenzen würdigen in der aktuellen Fassung nicht die Wünsche der Antragsteller, noch lassen diese eine Nachverdichtung zu, um mehr Wohnraum zu schaffen. Diese sind zeichnerisch neu festzulegen, um die Nachverdichtung zu ermöglichen.

**Baugrenze für Garagen und Carports**

Für Garagen und Carports werden ebenfalls Flächen vorgehalten, um eine geordnete städtebauliche Struktur vorzugeben. Oberirdische Stellplätze können innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling, in der Fassung vom 20.10.2021.

**Terrassen und Terrassenüberdachungen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind Terrassen zulässig. Terrassenüberdachungen nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen..

1.4 Verkehrsflächen

Eine private Straßenverkehrsflächen (Flurstück 427/6) wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

## 1.5 Gestalterische Festsetzungen

**SD** Das Dach ist als symmetrisches Satteldach auszubilden.  
Es sind Dachneigungen DN von 22° bis 37° zulässig.  
Dacheinschnitte und Dachterrassen sind zulässig.  
Ein Kniestock ist explizit erlaubt.  
Je Dachseite und Haus ist ein Quergiebel (außenwandbündige Gaube) zulässig. Bei Doppelhäuser ist nur ein gemeinsamer Quergiebel je Dachseite erlaubt.  
Die maximale Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 8 m betragen.  
Erlaubt ist eine Ausführung als Schlepp- oder Satteldach.  
Die Eindeckung ist in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Beton-, Tonziegeln oder ähnlichem Material zu erfolgen.

**FD** Flachdach: Die Ausführung als begrüntes Dach ist zulässig.

## 1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches wird festgelegt für die 17.Änderung.

Ein Höhenbezugspunkt wird in die Planung mit aufgenommen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 "Harthausen Süd" unverändert weiter, soweit sie nicht durch die vorliegende 17. Änderung geändert werden.

## Auswirkungen:

Bebauungsplan Nr. 20 „Harthausen Süd“ entspricht nicht mehr den Anforderungen einer aktuellen städtebaulichen Planung. Dies führte in den letzten Jahren zu mehreren (16) Änderungen des Bebauungsplanes und folglich zu einer Überplanung des Gebiets. Somit ist eine Bebauungsplanänderung angezeigt.

Die Zulässigkeit der beantragten B-Planänderung ergibt sich aus der einwandfreien Einfügung der vorgeschlagenen Bebauung in die Umgebung, durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Wandhöhen, mit Beachtung des Mittelwertes der westlich und östlich benachbarten Bebauungen und dem Umstand, dass Öffentliche Belange in keiner Weise berührt sind.

Die Charakteristik des ursprünglichen Bebauungsplanes wird gewahrt, dies zeigt sich vor allem daraus, dass keine textlichen Festsetzungen geändert werden, sondern lediglich zeichnerisch und planerisch eingegriffen wird.

Durch die Bebauungsplanänderung ist keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Somit wird die Bebauungsplanänderung ohne Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Bad Aibling, den

Kolbermoor, den 24.01.2024

.....

Stephan Schlier

1. Bürgermeister



.....  
Rico Hoffmann

Architekt