

Stadt Bad Aibling

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

**Bebauungsplan Nr.40**  
**„Mühlbachau“**

Begründung

**Auftraggeber:**

**Bearbeitung:** 10.05.2023

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

## Angaben zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes

Das Grundstück Fl.-Nr. 614/2 der Gemarkung Willing ist unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 40 „Mühlbachau“ aus dem Jahre 1969 sieht an dieser Stelle eine Bebauung mit 2 Einfamilienhäuser inkl. Garagen vor. Die Erschließung sollte von dem Mühlbachring aus erfolgen. Ungünstig zeigt sich hier die Nutzung von west-, süd- und östlichen Teilen des Grundstücks für Nebenanlagen, wie Garagen.

Geplant ist, im nördlichen Teil ein Doppelhaus samt Garagen zu errichten. Das Gebäude wird von der Kampenwandstraße her erschlossen. Die Nebenanlagen sind somit im Norden angeordnet, um den Rest des Grundstücks besser nutzen zu können.

Im Süden soll ein Einfamilienhaus geplant werden, dessen Erschließung durch den Mühlbachring gesichert ist. Auch hier befinden sich die Nebenanlagen zukünftig im Norden, und bilden eine städtebauliche Abgrenzung zum Doppelhaus.

Beide Bauungen ordnen sich in der Umgebung ein. Es gibt in dem Revier deutlich größere Bauwerke. Die Charakteristik des Bebauungsplanes bleibt gewahrt.

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

### Geltungsbereich

Die zu ändernde Plangebietsfläche umfasst das Flurstück 614/2, im Eigentum von \_\_\_\_\_, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Mühlbachau“.

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

Die Änderung des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Bad Aibling ist notwendig, um das Angebot an Wohnraum zu vergrößern, sowie den Wünschen der Antragsteller gerecht zu werden, indem die Bebauung nachverdichtet wird. Weiterhin soll die unglückliche jetzige Beplanung für den Geltungsbereich ersetzt werden. Dies wertet das Grundstück und dessen Nutzung weit auf.

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:

- II max. zwei Vollgeschosse
- GR maximal überbaubare Grundfläche der Hauptkörper  
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von 20m<sup>2</sup> zulässig.  
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von 15m<sup>2</sup> zulässig.
- WH Wandhöhe, mit festzusetzendem Maß, z.B. 6,90m  
Gemessen ob OKFFB EG bis Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine Baugrenze für Garagen und Carports festgelegt.

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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind untergeordnete Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) mit einer Grundfläche von max. 3m x 3m und einer Wandhöhe von 2,75 m zulässig.

## 1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden bis zur Straßenmitte mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

## 1.5 Gestalterische Festsetzungen

SD / WD Das Dach ist als symmetrisches Satteldach oder Walmdach auszubilden.

Es sind Dachneigungen DN von 22° bis 25° zulässig.

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind zulässig.

Je Haus sind max. ein Quergiebel (außenwandbündige Gaube) zulässig.

Erlaubt ist Ausführung als Sattel- oder Walmdach.

Die Eindeckung ist in roten, rotbraunen, oder grauen Beton-, Tonziegeln oder ähnlichem Material zu erfolgen.

Garagen- oder Carportdächer können als Flachdach ausgeführt werden.

Diese sind dann als begrüntes Dach auszubilden.

Die Firstrichtung wird für die Hauptbaukörper festgelegt, um den städtebaulichen Charakter zu erhalten.

## 1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches wird festgelegt für die 32.Änderung.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 "Mühlbachau" unverändert weiter, soweit sie nicht durch die vorliegende 32. Änderung geändert werden.

Nahezu das gesamte Grundstück liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss stellen sich an den geplanten Gebäuden Wasserspiegellagen von rund 477,70 müNN (bis zu 16 cm Wassertiefe) ein. Neben den Überflutungen ausgehend vom Mühlbach, liegt das Gebäude auch im Risikogebiet der Mangfall, das heißt, es ist vor Hochwässern mittlerer Häufigkeit geschützt, größere Hochwasserereignisse

(HQextrem) können aber zu einer Überlastung der Hochwasserschutzeinrichtungen und zu Überschwemmungen führen. Die Fläche wird dann bis zu einem Meter überflutet. Es wird dringend empfohlen, das Gebäude hochwasser-angepasst auszuführen. Die Entwässerungs-(Rückstauenebene), die Heizungs- und Elektroplanung sollte hochwasserangepasst ausgeführt werden. Zudem wird empfohlen, den Keller in asserundurchlässiger Bauweise auszuführen (weiße Wanne) und die Rohbodenoberkante sowie Lichtschächte, Kellerabgänge etc. 25 cm über Gelände auszuführen. Den Bauherrn wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen. Bei Starkregen muss mit Überschwemmungen bzw. hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es werden daher Sicherungsmaßnahmen vor Hang- und Schichtwasser empfohlen, wie z.B. die Verlegung von Drainageleitungen oder sogar astenrinnen. Wegen der Gefährdung durch Starkregen und damit verbundenen Sturzfluten, wird generell eine wasserdichte Bauweise bis 25 cm über das umliegende Gelände bzw. die Straßenoberkante empfohlen. In Risikogebieten ist die Errichtung neuer Ölheizungsanlagen nach § 78 b und § 78 c Abs. 2 und 3 Satz 2 WHG seit dem 05.01.2018 verboten, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Vorhandene Ölheizungsanlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die nach § 74 Abs. 2 WHG in Gefahrenkarten eingetragen sind, müssen bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachgerüstet werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Fassung vom 18.04.2017 zu beachten.

### Zeichnerische Änderungen:

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

#### **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, siehe „Angaben zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes“. Diese sind zeichnerisch neu festzulegen, um die Nachverdichtung zu ermöglichen, sowie für die Errichtung von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus den Weg zu ebnen.

#### **Firstrichtung und Dachneigung**

Die Angabe der Firstrichtung wird zeichnerisch ergänzt, ebenso wird die Dachneigung festgelegt und Dachaufbauten charakterisiert.

#### **Nutzungsschablone**

Für den Geltungsbereich werden Nutzungsschablonen verwendet, um jede Bebauung besser zu definieren und eine klare Ordnung zu schaffen.

## Auswirkungen:

Bebauungsplan Nr. 40 „Mühlbachau“ entspricht nicht mehr den Anforderungen einer aktuellen städtebaulichen Planung. Dies führte in den letzten Jahren zu mehreren (31) Änderungen des Bebauungsplanes und folglich zu einer Überplanung des Gebiets. Somit ist eine Bebauungsplanänderung angezeigt.

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 10.05.2023

.....

Stephan Schlier

1. Bürgermeister

  
.....

Rico Hoffmann

Architekt