

Stadt Traunstein

Bebauungsplan Axdorfer Feld III

Begründung

1. Anlaß der Aufstellung

Die Stadt Traunstein beabsichtigt, für einheimische Bauwerber preisgünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grunde hat der Stadtrat am 27.06.1996 beschlossen, für das Baugebiet Axdorfer Feld III einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein stellt in der 7. Änderung für das Gebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Plangrundlagen

Als Plangrundlage wurden digitale Daten des Ingenieurbüros Fendt mit Koordinaten übernommen. Auf diese Weise ist eine hohe Genauigkeit der Planung und Übereinstimmung mit der Situation vor Ort gewährleistet.

4. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vor dem 01.01.1998 begonnen, aufgrund § 233 Baugesetzbuch werden aber die noch notwendigen einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens, die noch nicht begonnen wurden, nach dem seit 01.01.1998 geltenden Recht durchgeführt.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt etwa 400 m südwestlich des Ortskerns von Haslach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke mit den Flurnrn. 173/136 T, 184, 184/3, 185, 185/3, 186, 186/2, 186/3, 191/1, 198T sowie 199/10. Das Plangebiet liegt zwischen dem Wohnbaugebiet Axdorfer Feld III und der Axdorfer Straße (St 2095).

Die für eine Bebauung zu Verfügung stehende Fläche ist ca. 4,3 ha groß.

6. Planung

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, es ist eben. Die angrenzende Bebauung des Baugebietes Axdorfer Feld I ist eingeschossig mit Kniestock im südlichen Bereich und geht dann über in bis zu 3-geschossige Bebauung.

Die Wohnbebauung südlich der Axdorfer Straße ist 3-geschossig, der Südosten dieses Gebietes wird gewerblich (z. T. mit Nachtlieferung) genutzt.

Die Axdorfer Straße (St 2095) weist derzeit eine Belastung von ca. 5000 KFZ/Tag auf. Aufgrund der Straße und insbesondere auch des angrenzenden Gewerbegebietes sind Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung erforderlich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 110 kV Bahnstromleitung mit Schutzbereichen, die entsprechend übernommen sind. In einem 9 m-Radius um den bestehenden Mast sind Grabungsarbeiten verboten, in einem 15 m-Bereich beiderseits der Leitung gelten Bauhöhenbeschränkungen, in einem 30 m-Bereich beiderseits der Leitung gilt darüber hinaus auch ein Pflanzverbot für Bäume über 3,50 m Höhe. Pläne für Bauwerke innerhalb des 2x30 m breiten Schutzbereiches der Bahnstromleitung müssen vom Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

In diesem Bereich liegt ebenfalls eine Trafostation der Stadtwerke Traunstein, von der in südöstlicher bzw. nordwestlicher Richtung Stromkabel verlegt sind, deren Trasse entsprechend freizuhalten ist.

Parallel zum Radweg verläuft in einem mittleren Abstand von etwa 1,20 m eine Hochdruckgasleitung der Stadtwerke Traunstein, die auf Höhe der Falkensteinstraße nach Südosten abzweigt. Die Stadtwerke halten sich eine Verlängerung dieser Leitung entlang der Axdorfer Straße offen.

Im Radweg selbst verlaufen eine Wasser- sowie Stromleitungen der Stadtwerke Traunstein. Die vorhandenen Leitungen sollen in ihrer Lage erhalten bleiben.

Der Boden besteht aus kiesigem Lehm, so daß aufgrund des vorhandenen Bodengutachtens die Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.

Planung

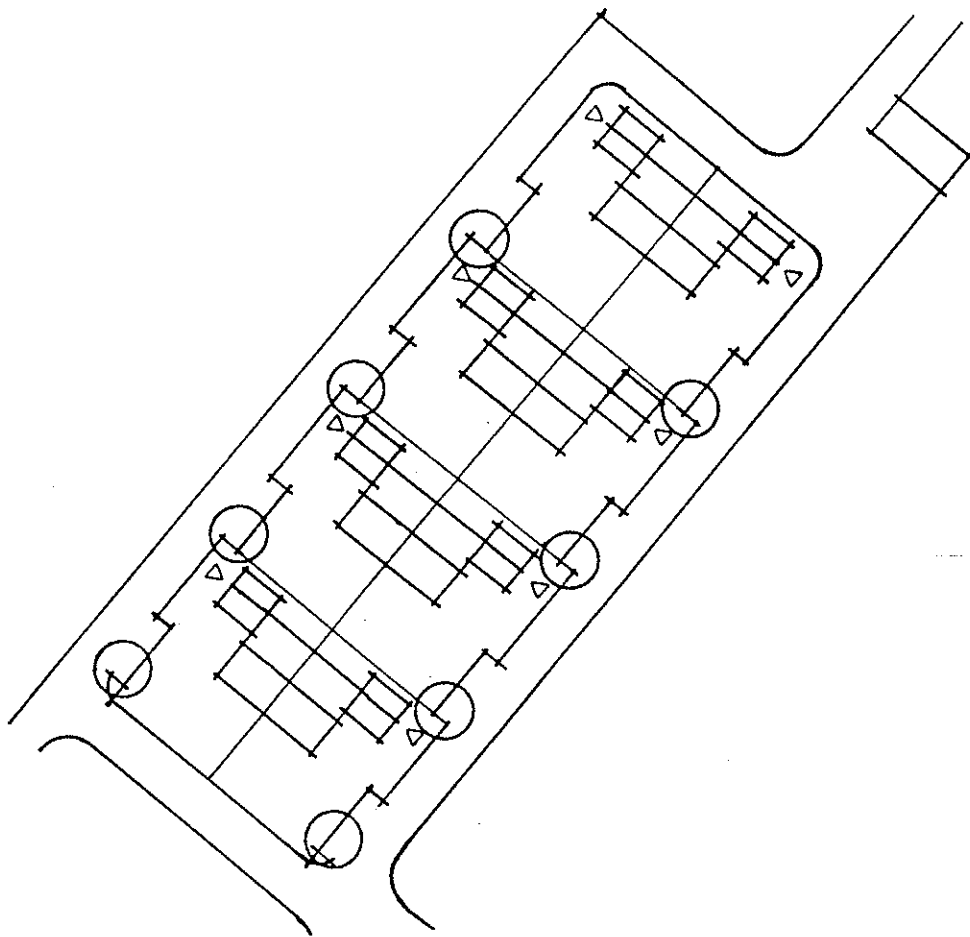
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da sie nicht zum geplanten Charakter des Gebietes passen.

Ziel der Stadt Traunstein ist eine möglichst wirtschaftliche Planung mit einem möglichst hohen Anteil an Nettobauland, um möglichst vielen einheimischen Bauwerkern günstiges Wohnbauland zu Verfügung zu stellen. Hierdurch soll die Wohnungssituation in Traunstein verbessert werden und ein Beitrag zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung geleistet werden.

Insgesamt werden im Baugebiet verschiedene Wohnformen mit unterschiedlichen Parzellengrößen angeboten, um ein möglichst vielfältiges Angebot zur Verfügung zu stellen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an der Umgebung und nimmt von Süden nach Norden zu.

Insgesamt sind 37 Einzelhäuser, 21 Reihenhäuser sowie 6 Doppelhaushälften vorgesehen. Um auf sich ändernde Marktverhältnisse reagieren zu können, ist anstelle der im Norden vorgesehenen Reihenhausbauung (R2) auch eine 3-geschossige Einzelhausbauung (Geschoßwohnungsbau) möglich. Sollte sich im Laufe der Vermarktung herausstellen, daß der Anteil an Reihenhäusern zu hoch ist, kann im Bereich R1 anstelle dessen eine Doppelhausbauung angeboten werden. Diese Alternative ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, aber planerisch vorbereitet (siehe unten stehende Zeichnung).



Wo möglich, sind die Baugrenzen und Flächen für Garagen so gewählt, daß die Bauwerber innerhalb der festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung einen Spielraum für die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück haben.

In Teilbereichen werden von der BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die Abweichung ist jedoch nur geringfügig und durch die Dichte der Bebauung begründet. Die Festsetzung eines Grenzabstandes von 1,00 Metern für Garagen in Teilbereichen dient der Sicherung eines angemessenen Dachüberstandes und hält ausreichend breiten Raum für Rettungsfahrzeuge frei.

Die Flächen für Garagen sind mit max. 42m² großzügig festgesetzt, damit die Garagen gleichzeitig als Abstellraum genutzt werden können. Aus diesem Grunde sind zusätzliche Nebengebäude nicht zulässig.

Für die 3-geschossige Bebauung im Norden sind Tiefgaragen möglich. Diese sind insbesondere für den Fall vorgesehen, daß hier anstelle einer Reihenhausbebauung Geschößwohnungen errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne der Ziele der Bayerischen Staatsregierung zu schlanken Bebauungsplänen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt, es sind aber alle diejenigen Festsetzungen getroffen worden, die zur Erreichung eines angemessenen Gesamterscheinungsbildes notwendig sind.

Die Stellung der Gebäude wurde so gewählt, daß eine günstige aktive und passive Solarenergienutzung möglich ist. Trotz Abweichen aus der Südausrichtung liegt der Grad der Sonnenkollektorenausbeute immer noch bei rund 90 % im Vergleich zur optimalen Ausrichtung.

Die Baukörper sind aufgrund der positiven Erfahrungen aus dem Wohngebiet Axdorfer Feld I z. T. als einseitige Grenzbebauung festgesetzt, um möglichst großzügige private Freibereiche zu erhalten. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sichern ebenso wie im Gebiet Axdorfer Feld I eine ruhige Dachlandschaft.

Da die überwiegende Zahl der Parzellen im Einheimischen-Modell vergeben werden, und insgesamt der Charakter eines Gebietes mit Einfamilienhausbebauung gewahrt bleiben soll, erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.

Der Kinderspielplatz liegt im Bereich der höheren Baudichte.

Einzelne Eigentümer aus dem angrenzenden Wohngebiet Axdorfer Feld I beabsichtigen die Vergrößerung ihrer Grundstücke. Hierfür sind entsprechende Zukaufsflächen vorgesehen.

Die spitz zulaufende Fläche im Norden des Baugebietes ist baulich nicht nutzbar und daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Erschließung

Das Baugebiet erhält eine zentrale Zufahrt von der Axdorfer Straße. Von hier aus erfolgt die innere Erschließung des Baugebietes mit 2 Schleifen.

Für Fußgänger und Radfahrer sowie Rettungsfahrzeuge sind 2 weitere Anschlüsse vorgesehen, so daß auch insgesamt kurze Wege gewährleistet sind.

Der Straßenquerschnitt beträgt insgesamt 5,50 m, wovon 4,75 m befestigt werden. Durch die Festsetzung, daß die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen sind, entsteht insgesamt ein Raum von 6,50 m, der auch für Rettungsfahrzeuge ausreichende Aufstellmöglichkeiten bietet.

Je Grundstück ist die Fläche für 2 Garagenstellplätze vorgesehen, die auch offen hergestellt werden können. Zur Minimierung der Versiegelung der Grundstücke sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit zusätzlicher offener Stellplätze.

Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird durch einen Anschluß an das Leitungsnetz der Stadt Traunstein zentral zur Kläranlage abgeleitet. Regenwasser kann aufgrund der Untergrundverhältnisse von privaten Flächen direkt auf den Grundstücken versickert werden, für die Straßenentwässerung sind Sickerschächte vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Traunstein. Gas- und Wasserversorgung erfolgen durch den Anschluß an das vorhandene Netz der Stadtwerke Traunstein.

Die Müllabfuhr ist über den Landkreis gesichert.

Lärmschutz

Für den Lärmschutz des gesamten Baugebietes gegenüber der Staatsstraße 2095 und des angrenzenden Gewerbegebietes ist eine schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von durchschnittlich 2,30 m vorgesehen. Diese Lärmschutzwand soll als vegetative Lärmschutzwand ausgeführt werden, womit sie zusätzlich einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes leistet.

Zusätzlich ist bei den Parzellen entlang der Axdorfer Straße für die Obergeschosse die Verwendung von Schallschutzfenstern vorgeschrieben.

7. Verwirklichung

Mit der Realisierung des Baugebietes soll baldmöglichst begonnen werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

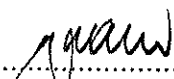
- Kauf der Grundstücke
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Herstellung Lärmschutzwand

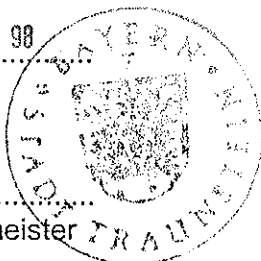
Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich, da die Stadt die gesamte Fläche erwerben und neu geordnete Grundstücke veräußern wird.

Unzulässige Auswirkungen auf öffentliche oder private Interessen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Die Zwischenfinanzierung über den städtischen Finanzhaushalt ist gesichert.

Stand: 07.07.1998

Traunstein, 24. 03. 98


Stahl, Oberbürgermeister



.....
Planungsgruppe Straßer+Partner GdB