

Bebauungsplan Nr. 90

mit integriertem Grünordnungsplan

„Südlich der Aiblinger Straße“

Stadt Bad Aibling

Begründung

1. Textfassung vom 05.05.2011, geändert zum 26.05.2011
2. Textfassung vom 26.05.2011, geändert zum 20.06.2011
3. Textfassung vom 20.06.2011, geändert zum 17.04.2012
4. Textfassung vom 17.04.2012, geändert zum 16.07.2013
5. Textfassung vom 16.07.2013, geändert zum 10.10.2013
6. Textfassung vom 10.10.2013, geändert zum 13.11.2013
7. Textfassung vom 13.11.2013, geändert zum 19.12.2013

Planung: Stadtverwaltung Bad Aibling, Bauamt

Begründung

C.1 RAHMENBEDINGUNGEN

- 1.1 Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes
- 1.3 Verkehr
- 1.4 Ver- und Entsorgung

C.2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

C.3 PLANUNGSKONZEPT

- 3.1 Städtebau
- 3.2 Grünordnung
- 3.3 Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetz und Auswirkungen auf die Umwelt

C.4 PLANINHALT

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen
- 4.4 Gestaltung
- 4.5 Immissionsschutz

C.5 FLÄCHENBILANZ UND BAULICHE NUTZUNG

C.6 REALISIERUNG

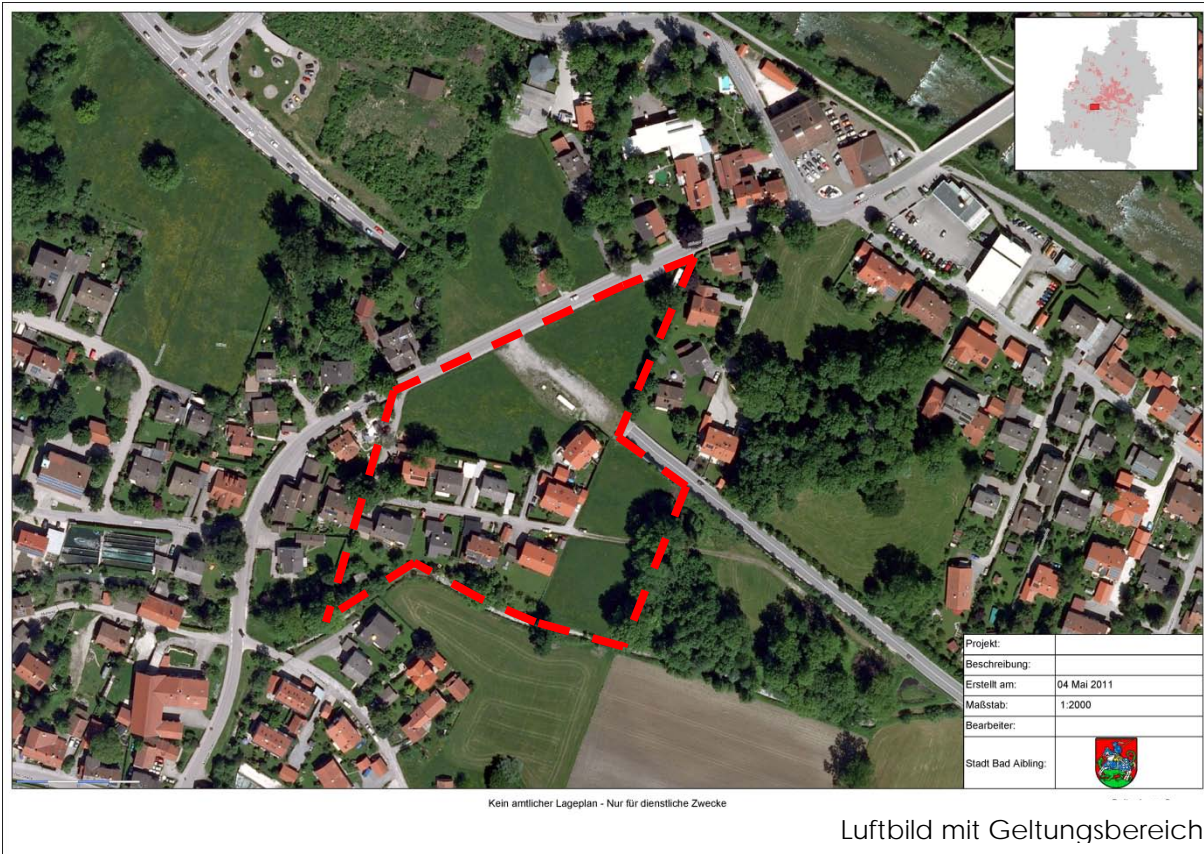
- 6.1 Erschließungskosten
- 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

C.1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Aiblinger Straße, Gemarkung Willing. Im Norden reicht das Planungsgebiet bis an die Aiblinger Straße. Im Osten grenzt es an bereits bebaute Grundstücke an. Im Süden endet der Geltungsbereich mit dem Mühlbach und im Westen bilden der Eschenweg und die bereits bebauten Grundstücke die Grenze.

Das Planungsgebiet wird in Nordwest-Südost-Richtung durch die Staatsstraße 2078 getrennt, wobei der Deckel der Ortsunterführung Willing in die Planung mit einbezogen ist. Im Süden der Unterführung befindet sich ein Pumpwerk.



1.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling als Allgemeines Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Demzufolge ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Norden über die Aiblinger Straße, im Südwesten über den Eschenweg.

Der Eschenweg wird verlängert und endet im Osten in einem Wendehammer.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Bad Aibling, die Wasserversorgung über das städtische Leitungsnetz.

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Bad Aibling mit Strom versorgt. Die Müllbeseitigung in der Stadt Bad Aibling erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

C.2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist die städtebauliche Zerrissenheit des Gebietes nördlich und südlich der Staatsstraße 2078, sowie die Nachfrage nach Baugrund, sowohl zur Realisierung von nicht wesentlich störendem Gewerbe als auch von Wohnbebauung.

Die bislang nicht bebauten Flächen zwischen Ortseingang Willing und der bestehenden Bebauung Höhe Eschenweg beiderseits der Ortsunterführung sollen deshalb für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans orientiert sich an dem Verlauf des Mühlbachs. Der Mühlbach wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche 1 zu ermöglichen. Diese Fläche bietet sich gerade aufgrund des Mühlbaches sehr gut für eine ökologische Aufwertung an. Die Bebauung auf den Grundstücken Fl.- Nr. 571 und 572 soll dem gesamten Ortsrand einen städtebaulich geordneten Abschluss verleihen.

Das Ziel der Stadt Bad Aibling, unbebaute Flächen zwischen bereits bebauten Bereichen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen, verhindert, Siedlungsränder zur Schaffung von neuem Bauland weiter in die Landschaft ausdehnen zu müssen. Dadurch wird auch dem Gebot der Innenentwicklung und dem Gebot, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umzunutzen, entsprochen.

C.3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebau

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermöglicht die Schaffung neuen Wohnraums und der weiteren in einem solchen Gebiet zulässigen Nutzungen.

Die Festsetzung eines Mischgebiets im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermöglicht ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein solches Nebeneinander ist hier städtebaulich erwünscht. Außerdem werden in der Stadt Bad Aibling auch Flächen für solche Nutzungen nachgefragt.

Im Nordosten der Aiblinger Straße besteht ein durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet an der Altwasserstraße. Die Festsetzung des geplanten Mischgebiets zwischen diesem Gewerbegebiet und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll. So wird sichergestellt, dass es nicht zu unzumutbaren wechselseitigen Beeinträchtigungen verschiedener Nutzungsarten kommt.

Um die für ein Mischgebiet typische Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sicherzustellen, wird in einem Teil des Mischgebiets die Wohnnutzung nur für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Dieser Teil des geplanten Mischgebiets bietet sich für

diese Einschränkung an, weil er dem benachbarten Gewerbegebiet am nächsten gelegen und deshalb am meisten dessen Immissionen ausgesetzt ist.

3.2 Grünordnung

An den Rändern der neu hinzu kommenden Bebauung wird eine Durchgrünung mit groß- und kleinkronigen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt.

Zwischen den zwei im nördlichen Teil des Geltungsbereichs neu entstehenden Bebauungsbereichen besteht aufgrund des Tunnelbauwerkes ein Korridor, der von Bebauung freigehalten werden muss. Die Fläche soll in Abstimmung mit dem Eigentümer (Freistaat Bayern) in das Grünordnungskonzept eingebunden werden. In Kombination mit den zentral gelegenen öffentlichen Grünflächen, in denen auch ein Kinderspielplatz geplant ist, entsteht damit eine gliedernde "grüne Insel".

Mit der geplanten Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Eingrünung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft erreicht und gleichzeitig eine ökologisch wertvolle Fläche am angrenzenden Mühlbach geschaffen.

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen auf den Privatgrundstücken ist zudem gewährleistet, dass insgesamt eine lockere Durchgrünung des gesamten Baugebietes entsteht.

3.3 Eingriffsregelung

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit den §§ 13-19 BNatSchG zu beachten. Die Eingriffsbewertung und Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im folgenden dargestellt.

Außerdem ist für den Bebauungsplan gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wurde separat erarbeitet; er ist aber Teil dieser Begründung und ihr als Anlage beigefügt.

3.3.1 Eingriffsermittlung / Ausgleichsberechnung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, Ergänzte Fassung 2003)

Für die geplante Bebauung gilt folgende Einstufung:

GRZ: 0,32 > Einstufung in Typ B (GRZ ≤ 0,35 / niedriger bis mittlere Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Die Bewertung der Eingriffsfläche ergibt eine Zuordnung in Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland). Die genaue Herleitung der Bewertung findet sich im separaten Umweltbericht.

Die erforderlichen Kompensationsfaktoren liegen demnach bei:

Typ A / Kategorie I: 0,2– 0,5

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes der Eingriffsflächen, des geplanten Maßes der Bebauung sowie der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen kann der Kompensationsfaktor wie folgt festgesetzt werden:

Kompensationsfaktor: 0,3

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche	Flächen- größe	Kompensations- faktor	erforderliche Ausgleichsfläche
Nördlicher Teilbereich (Stadt Bad Aibling)	4 870 m ²	0,3	1 461 m ²
Südlicher Teilbereich (privat)	2 575 m ²	0,3	772 m ²
Ausgleichsfläche gesamt			2 233 m²

3.3.2. Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen teilen sich entsprechend der oben getrennt aufgeführten Eingriffsflächen wie folgt in zwei Teilflächen auf.

		FI-Nr.	Flächengröße
Ausgleichsfläche I	innerhalb Geltungsbereich	571	800m ²
Ausgleichsfläche II	außerhalb Geltungsbereich „Herdwegwiesen“	289 Gemarkung Willing	1 460 m ²
gesamt			2 260 m²

Ausgleichsfläche I: Fläche am Mühlbach

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 800 m² umgesetzt.

Die Fläche stellt eine Teilfläche der FI.-Nr. 571, Gemarkung Willing dar, und liegt im südöstlichsten Eck des Geltungsbereiches.

Die Fläche bietet sich aufgrund des südlich verlaufenden Mühlbaches sehr gut für eine ökologische Aufwertung an. Entsprechend den Vorschlägen des Gewässerentwicklungsplans der Stadt Bad Aibling sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgesehen:

Entwicklungsziele:

- Bereitstellen und Sichern von Entwicklungsflächen
- Verbessern der Gewässerbett und Gewässerlaufstruktur
- Entwickeln natürlicher Auevegetation
- Fördern der Beschattung (Wasserqualität)

Maßnahmen:

- Anlage eines ungedüngten, ungenutzten Uferstreifens
- Aufbau von Gewässerbegleitgehölzen (Beschattung)
- Abflachen der Ufer, Aufweitung des Gewässerbettes mit anschließender Eigenentwicklung
- Punktuelle Initialbepflanzung mit anschließender Eigenentwicklung der Vegetation:
Pflanzenauswahl: Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*
 Traubenkirsche *Prunus padus*
 Sal-Weide *Salix caprea*
- Entwicklung eines artenreichen Magerwiesenstreifens im nördlichen Randbereich als Übergang zum Baugebiet; Pflege: zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes.

Die Ausgleichsfläche grenzt direkt an ein östlich davon gelegenes, kleines Waldstück an. Es handelt sich dabei um einen naturnahen alten Gehölzbestand, der mit der geplanten Ausgleichsfläche im Biotopverbund stehen wird. Aufgrund der beschriebenen angrenzenden Naturlausstattung sind sehr gute Voraussetzungen für eine ökologische Entwicklung der Ausgleichsfläche gegeben.

Umsetzung der Maßnahme

Die beschriebenen Maßnahmen werden durch die Stadt Bad Aibling in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fachmännisch hergestellt und auf Dauer ordnungsgemäß erhalten und gepflegt. Die Stadt Bad Aibling beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 571 einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag soll geregelt werden, dass der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 571 die Kosten für Planung, Durchführung sowie Pflege der Ausgleichsmaßnahmen trägt und die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 571, die für die Ausgleichsfläche I benötigt wird, an die Stadt Bad Aibling übereignet.

Ausgleichsfläche II: Ökokontofläche

Die im Eigentum der Stadt Bad Aibling befindliche Fläche mit der Flur-Nr. 289, Gemarkung Willing, liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Fläche ist im Ökokonto der Stadt Bad Aibling als Ausgleichsfläche vorgeschlagen. Die im Rahmen des Ökokontos vorgeschlagene Maßnahmenumsetzung hat jedoch noch nicht begonnen.

An der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Bach, dessen Uferbereiche und Böschungen flächendeckend mit Indischem Springkraut bewachsen sind.

Für den notwendigen Ausgleich zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche der Fl.-Nr. 289 mit einer Größe von 1 460 m² verwendet. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind folgende Maßnahmen geplant:

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme wird als 8,57 m breiter Pufferstreifen zur Landwirtschaft entlang des Baches angelegt. Zur Beschattung des Gewässers sowie zur Strukturanreicherung werden punktuell Schwarzerlen am Bachufer gepflanzt. Die Uferböschungen sowie die Fläche selbst sind zur Zurückdrängung des vorherrschenden Springkrautbewuchses und zur Entwicklung eines artenreichen Bestandes ein bis zweimal jährlich zu mähen mit Abtransport des Mähguts. Die genaue Festlegung der Mähzeitpunkte hängt von der Entwicklung des Springkrautes ab und hat ebenso wie die geplanten Baumpflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Umsetzung der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Bad Aibling spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch eine ökologische Bauaufsicht im Auftrag der Stadt Bad Aibling begleitet.

Die dauerhafte Entwicklung und der Erhalt des geplanten Biotopzustandes wird durch die Stadt Bad Aibling gewährleistet.

C.4 PLANINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird aus den genannten Gründen als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (MI-1 und MI-2) gemäß § 4 und §6 der BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung von Wandhöhen festgelegt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt max. 5.500m² und für das Mischgebiet (MI) eine Grundfläche von max. 2.200m².

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird angeordnet.

4.4 Gestaltung

Im Planungsgebiet werden ausschließlich Gebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung von 12°- 25° festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass ein homogenes Baugebiet entsteht. Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft werden Dachgauben und Dacheinschnitte für unzulässig erklärt.

4.5 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 211150/5 vom 15.11.2013 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verträglichkeit zwischen den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen und der schutzbedürftigen Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräuschbelastungen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Aiblinger Straße und der Südtangente der Staatsstraße St 2078 ermittelt. Die Stadt Bad Aibling hat sich auf dieser Grundlage zur Festsetzung folgender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen entschieden.

4.5.1 Schallschutzmaßnahmen entlang der Aiblinger Straße

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unmittelbar südlich der Aiblinger Straße die einschlägigen Immissionswerte im Zusammenhang mit Gewerbegeräuschen für MI-Gebiete (im östlichen Bereich) bzw. für WA-Gebiete (im westlichen Bereich) eingehalten werden können und daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die schalltechnische Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass aufgrund der Verkehrsgeräusche entlang der Aiblinger Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) im westlichen Teil des Plangebiets um bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten werden. An der zweiten Gebäudezeile können die Richtwerte in der Regel eingehalten werden. Im östlichen Teil des Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) um bis zu 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts überschritten.

Die Grundstücke an der Aiblinger Straße werden durch die Aiblinger Straße erschlossen. Die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme ist daher nicht möglich. Eine rückwärtige Erschließung wäre mit hohen Kosten verbunden und städtebaulich nicht vertretbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Es werden aber passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die Grundstücke entlang der Aiblinger Straßen wurden an den entsprechend markierten Gebäudefassaden Gesamtschalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. An den entsprechend markierten Gebäudefassaden ist zudem eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner bestätigt, dass durch diese passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Aiblinger Straße gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Dies gilt auch für das Mischgebiet, wo Wohnen ebenfalls zulässig ist.

4.5.2 Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Südtangente der Staatsstraße ST 2078

Im Bereich des östlichen Tunnelportals der Südtangente der Staatsstraße ST 2078 errechnen sich an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts im lautesten Geschoß. Im Bereich des Erdgeschoßes treten um ca. 3 dB(A) bis 5 dB(A) geringere Beurteilungspegel auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um bis zu 7 dB(A) tags und nachts überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan zum Schutz der geplanten Wohnbebauung eine Schallschutzwand mit einer Länge von ca. 43 m an der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 572 entlang der Staatsstraße ST 2078 in einer Höhe von 4 m in einer hochabsorbierenden Ausführung fest.

Die Stadt Bad Aibling beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 572 einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem dieser sich verpflichtet die festgesetzte Schallschutzwand zu errichten und zu erhalten.

In dem städtebaulichen Vertrag soll im Hinblick auf das Anbauverbot des Art. 23 Abs. 1,3 BayStrWG außerdem vereinbart werden, dass der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 572 sich gegenüber dem Freistaat Bayern verpflichtet, im Falle einer notwendigen Sanierung des Tunnels-/Rampenbauwerks der Staatsstraße 2078 die Lärmschutzwand mit Fundament auf eigene Kosten vorübergehend zu beseitigen und nach Beendigung der Sanierungsarbeiten wieder zu errichten. Zur Sicherung dieser Verpflichtung ist beabsichtigt, dass der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 572 die Eintragung einer Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern sowie einer Reallast zu Gunsten der Stadt Bad Aibling ins Grundbuch bewilligt.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 572 wurde an den entsprechend markierten Gebäudefassaden Gesamtschalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. An den entsprechend markierten Gebäudefassaden ist zudem eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.

Westlich dieser geplanten Bebauung liegen die Grundstücke Fl.-Nr. 575/7 und Fl.-Nr. 575/8. Das Grundstück Fl.-Nr. 575/7 grenzt direkt an den übertunnelten Bereich der Staatsstraße ST 2078 an. Die Grundstücke sind mit einem Wohngebäude bebaut. An dieser bestehenden Bebauung treten an den dem Tunnelportals zugewandten Gebäudefassaden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in den Obergeschossen auf. Im Erdgeschoß liegen um 4 dB(A) geringere Pegel vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 10 dB(A) tags und nachts in den Obergeschossen überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Verlängerung der geplanten Schallschutzwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 575/7 zu keiner relevanten schalltechnischen Verbesserung für diese Bebauung führen würde. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der bestehenden Bebauung auf diesen Grundstücken werden daher nicht festgesetzt.

Es werden aber passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die entsprechend markierten Gebäudefassaden wurden die im Bebauungsplan vorgesehenen Gesamtschalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. An den farblich markierten Gebäudefassaden ist zudem eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.

Der Stadt Bad Aibling ist bewusst, dass die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich erst im Falle eines Umbaus oder einer Neuerrichtung der bestehenden Bebauung realisiert werden. Da sich die Situation der bestehenden Bebauung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verschlechtert, hat sich die Stadt dennoch dazu

entschieden, die bestehende Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 575/7 und 575/8 in das geplante Allgemeine Wohngebiet zu integrieren. Ein Ausschluss dieser Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans würde zu keiner städtebaulich sinnvollen Lösung führen.

C.5 FLÄCHENBILANZ

Nettowohnbauland : 7.666,32 m² , ohne Bestand

Bruttowohnbauland: 10.092,79 m², ohne Bestand

Bruttobauland gesamt: 19.688,48 m² davon 9.595,69 m² Bestand

Davon entfallen auf Nettobauland gesamt: 15.025,70 m² davon 7.359,39 m² Bestand

öffentliche Verkehrsflächen: 1.254,24 m² davon 838,00 m² Bestand

Ausgleichsfläche städtisch: 1.460 m²

Ausgleichsfläche privat: 800 m²

C.6 REALISIERUNG

6.1 Erschließung

Soweit die Erschließungsstraßen als öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt werden, fallen Erschließungsbeiträge an, wenn die Straßen erstmalig im Sinne des Baugesetzbuches hergestellt werden.

6.2 Bodenordnende Maßnahme

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Realisierung des Babauungsplans nicht erforderlich.

Bad Aibling, 19.12.2013

Bad Aibling, 19.12.2013

.....

.....

Felix Schwaller

Andreas Krämer

Erster Bürgermeister

Stadtbaumeister