

# MARKT TEISENDORF

## Bebauungsplan „Oberwurzen“

### 5. Änderung zur Zulassung von 3 Wohnungen je Wohngebäude und Festsetzungen zur Zulässigkeit von erdgeschossigen Wintergärten für den gesamten Geltungsbereich

## BEGRÜNDUNG

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 5. November 2007 für den Bereich des Bebauungsplanes „Oberwurzen“ auf den Bauflächen Nr. 2 - 21 je Wohngebäude 3 Wohnungen zuzulassen.

In einem weiteren Beschluss vom 14.1.2008 beschloss der Marktgemeinderat, die Baugrenze für den erdgeschossigen Wintergarten auf der Baufläche Nr. 17 geringfügig zu erweitern.

Die bestehende Satzung vom 5.2.1996 lies die Errichtung von Wintergärten für einige Bauflächen nicht zu. Durch die 3. und 4. Änderung konnten Wintergärten auf den Bauflächen Nr. 15a, 15b und 16 nicht mehr errichtet werden.

Der Marktgemeinderat beschloss deshalb, die Satzung so zu ändern, dass für alle Bauflächen die Errichtung eines Wintergartens möglich ist.

#### Zahl der Wohnungen

Die Satzung zum Bebauungsplan vom 5.2.1996 beinhaltet noch die Festsetzung, dass in Wohngebäuden (mit Ausnahme der Baufläche Nr. 1) max. 2 Wohnungen errichtet werden dürfen.

Die Entwicklung hat gezeigt, dass der Druck auf Zweitwohnungen im Planbereich nicht stark ist. Im Sinne einer verdichteten Bebauung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ist es sinnvoll, eine 3. Wohnung zu erlauben, zumal diese Wohnung in der Regel im Dachgeschoß eingebaut werden wird. Wesentlich ist es auch, dass diese 3. Wohnung zu keiner Vergrößerung der Baukörper führen kann, weil dies der Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen nicht zulässt.

#### Änderung der Baugrenze (Baufl.Nr. 17)

Die Änderung der Baugrenze ist im beiliegenden Änderungsplan in der Planfassung vom 27.2.2008, geändert am 25.4.2008, der Bestandteil dieser Änderungssatzung ist, festgesetzt.

Durch diese Änderung soll es auf dieser Baufläche ermöglicht werden, den Wintergarten unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Balkon zu errichten und so eine bessere Gestaltung der Ostfassade im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wintergartens zu ermöglichen.

#### Wintergärten

Wintergärten bringen eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität. Sie tragen in erheblichem Maße auch zur Wärmedämmung und damit zur Verminderung des Wärmebedarfes für das jeweilige Gebäude bei. Es ist deshalb sinnvoll, für alle Gebäude im Planbereich Wintergärten zuzulassen.

Die Bezeichnung „Wintergarten“ darf dabei aber nicht eng gesehen werden. Ein Wintergarten im Sinne der Festsetzung ist jeder Anbau im Rahmen der Satzungsfestsetzungen, unabhängig davon, ob es sich um einen „klassischen Wintergarten“ (z.B. ohne eigene Heizung) oder um eine Wohnraumerweiterung handelt. Voraussetzung ist aber in jedem Fall, dass die Gestaltung des Anbaues in Form eines Wintergartens erfolgt.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, sodass keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Durch die Festsetzung, dass die für eine mögliche 3. Wohneinheit erforderlichen Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material anzulegen sind, wird zudem eine weitere Bodenversiegelung im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Der Planbereich ist voll erschlossen.

Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 25. April 2008

MARKT TEISENDORF



Schießl

Erster Bürgermeister

aufgestellt: 27.2.2008

geändert: 25.4.2008