

# MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



## BEBAUUNGSPLAN „NEUKIRCHEN-OBERWURZEN“ 8. Änderung

## BEGRÜNDUNG

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG  
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF  
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872  
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE



*G. Schmid*

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 22.01.2014 die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen-Oberwurz“.

Der Begründung liegt der Änderungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 31.03.2014 zugrunde.

## **A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes**

### 1. Änderungsgründe

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist der im Norden des Bebauungsplanes ursprünglich geplante Grünstreifen und der Fußweg entfallen und die im Norden gelegenen Parzellen 15a, 17 und 18 konnten entsprechend vergrößert werden. Im Bereich der noch nicht verbauten Parzelle 15a soll durch die vorliegende Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, das Wohngebäude und die Garage weiter im Norden zu errichten, so dass an der Südseite mehr Gartenfläche zur Verfügung steht.

Städtebaulich fügt sich das geänderte Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein und die Änderung trägt dazu bei, dass zwischen dem bestehenden Gebäuden auf Parz. 15b und dem geplanten Wohnhaus auf Parz. 15a ein etwas größerer Abstand entsteht und somit die Beschattung vermindert werden kann.

### 2. Änderungsverfahren

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des bestehenden Baugebietes „Neukirchen-Oberwurz“ und umfasst die Flurstücke Nr. 22/35 und 22/50 im Umfang von rund 611 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist derzeit als private Wiese genutzt.

### 4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet „Neukirchen -Oberwurz“ ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### 5. Geplante bauliche Nutzung

Im Änderungsbereich ist wie bisher die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage vorgesehen. Da im Norden der ursprünglich geplante Fußweg entfällt und der Grundstücksstreifen vom Eigentümer der Parzelle 15a erworben wurde, soll nun die Baugrenze weiter nach Norden verschoben werden und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Damit soll einerseits eine bessere Ausrichtung nach Süden erzielt und andererseits eine größere Gartenfläche im Süden des Wohnhauses ermöglicht werden. Die Garage wird nördlich des Gebäudes situiert und zur Parzelle 15b wird ein neuer Vorschlag zur Teilung des Grundstückes aufgenommen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

### 6. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist unverändert durch die bestehende Verkehrsfläche der Gemeinde gegeben. Die Zufahrt erfolgt von dieser im Nordwesten des Grundstückes.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen.

## **B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

1. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann durch die weitgehende Ausrichtung des Baukörpers nach Süden eine bessere Ausnützung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Der Abstand zum südlich gelegenen Nachbargebäude wird durch die geänderte Situierung größer und damit die Beschattung des geplanten Gebäudes verringert.
2. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Situierung und Gestaltung an den Baubestand anpassen und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
3. Durch die Situierung der Garage im Norden des Grundstückes kann im Süden zwar mehr Freiraum erzielt werden, jedoch ergibt sich dadurch eine längere Zufahrt im Norden. Da die GRZ aber weiterhin unverändert bleibt, ist kein höherer Versiegelungsgrad als bisher zulässig.

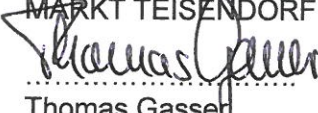
## **C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die bisher festgesetzte GRZ und GFZ hat weiterhin Gültigkeit, so dass kein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten ist.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die bestehenden Festsetzungen Rechnung getragen. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, 28. Mai 2014

MARKT TEISENDORF

  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister