

MARKT TEISENDORF

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NEUKIRCHEN - SCHNECK“

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 06.05.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Neukirchen - Schneck“.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 11.05.2015 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Durch die Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in der bereits zu einem Wohngebäude umgebauten ehemaligen Gaststätte Schneck auch im Untergeschoss eine Wohneinheit unterzubringen. Damit soll dem Wunsch eines Kaufinteressenten, der im Untergeschoss ein Büro mit angegliederter Wohnung verwirklichen möchte, nachgekommen werden.

Durch die geänderte Nutzung ergeben sich keine Änderungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes. Städtebaulich fügt sich die Änderung somit in das Gesamtkonzept ein.

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

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich betrifft die Parzelle 1, die eine Fläche von ca. 3114 m² aufweist. Diese ist mit einem ehemaligen Gasthof bebaut, der bereits zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut wurde.

3. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Neukirchen - Schneck“ ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der westlich angrenzende Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Bereich der Parzelle 1 ist der Umbau des Gasthofes zu Wohnungen bereits erfolgt.

Bisher waren insgesamt 14 Wohnungen zugelassen. Das Untergeschoss sollte freien Berufen und nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Nun soll im Untergeschoss auch maximal eine Wohneinheit zugelassen werden und die Anzahl der Wohnungen auf Parzelle 1 insgesamt auf maximal 15 erhöht werden. Dadurch soll die Angliederung einer Wohneinheit an Räume für eine freiberufliche Nutzung ermöglicht werden.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung bleibt unverändert. Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen. Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

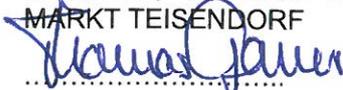
Durch die Zulässigkeit einer Wohnung im Untergeschoss bzw. Erhöhung der Anzahl der Wohnungen insgesamt auf maximal 15 Wohneinheiten wird sich das äußere Erscheinungsbild des bereits umgebauten Gebäudes nicht verändern. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind somit nicht zu befürchten.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes ebenso nicht berührt. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, 15. Juli 2015

MARKT TEISENDORF


.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister



Der Planfertiger:

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

11.05.2015