



Markt Teisendorf

Bebauungsplan

„Nördlich der Autobahnzufahrt“

3. Änderung

Begründung

Der Bebauungsplan nördlich der Autobahnzufahrt umfasst mehrere allgemeine Wohngebiete, sowie Mischgebiete.

Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um für den Einbau von Wohneinheit im Dachgeschoss, sowie die Erweiterung bestehender Wohnungen die notwendigen Anforderungen an Raumhöhe und Belichtung zu ermöglichen, soll die Errichtung von Gauben erlaubt werden.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Autobahn werden Gauben nur auf der nicht direkt der Autobahn zugewandten Dachseite erlaubt.

Um die Möglichkeit zur Errichtung von Dachgauben für bestehende Gebäude zu ermöglichen, wird dies bereits ab einer Dachneigung von 25° erlaubt. Dies ermöglicht eine Nachverdichtung mit angemessenem baulichem Aufwand.

Die verbreitete Regelung, Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° zuzulassen, ist hier aufgrund der vorhandenen, flacheren Dächer nicht sinnvoll.

Auf den Gebäuden der Parzellen Nr. 53 und 54 befinden sich bereits Dachgauben.

Diese bestanden bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahn“. Die aktuellen Festsetzungen würden daher die Wiedererrichtung dieser Gauben bei einer Erneuerung des Dachstuhls nicht gestatten.

Da bereits Dachgauben im Dorf Neukirchen vorhanden sind, ist eine negative Beeinflussung des Ortsbildes durch wenige weitere Dachgauben nicht zu befürchten.

Durch die Beschränkung der Ausrichtung der Dachgauben wird auch eine Konfliktsituation mit bestehende oder geplanten Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern vermieden, da sich diese Richtung Süden, und damit in Richtung Autobahn orientieren. Die Möglichkeit zur Störung der Dachlandschaft durch Solar- bzw. PV-Anlagen, die durch Gauben unterbrochen werden, wird dadurch vermieden.

Dem Markt Teisendorf entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.

Abstandsflächen – Anpassung an die Beschlusslage:

In der ursprünglichen Fassung des Satzungsentwurfs vom 15.03.2016 war noch folgende Formulierung vorgesehen:

Unter § 2 Nr. 1 der Satzung wird folgender Satz vorangestellt: Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist einzuhalten.

Auf Grund der Stellungnahme des FB 31 vom 24.02.2016 und der entsprechenden Abwägung des Bau- und Umweltausschusses wurde diese Formulierung ersatzlos gestrichen.

Teisendorf, 12.04.2016 (redaktionell geändert am 15.06.2016)

Markt Teisendorf, 28.06.2016



Erster Bürgermeister Thomas Gasser