

Markt Teisendorf

Bebauungsplan

„Oberwurzten II“

2. Änderung

B E G R Ü N D U N G

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 22.01.2014 den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberwurzten II“ zu ändern.

1. Änderungsgründe

Im Rahmen der eingereichten ersten Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass die Festlegung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf der Grundlage der Höhenlinien sehr schwierig ist, zumal durch Errichtung der Verkehrsfläche im ersten Bauabschnitt gewisse Veränderungen der Geländeoberfläche erfolgt sind.

Es ist deshalb vorgesehen, die Höhenfestsetzung in der Satzung neu zu regeln.

2. Änderungsverfahren

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

3. Änderungsbereich

Die Änderung bezieht sich auf das gesamte Baugebiet.

4. Geplante Änderungen

Die maximale Höhe des fertigen EG-Fußboden wird nun in der Satzung für jede einzelne Bauparzelle absolut bezogen auf Meereshöhe (z.B. 682,30 ü.NN) neu festzusetzen. Abweichungen hiervon können im Einvernehmen mit der Gemeinde Teisendorf ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die Neufestsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe nun unter Berücksichtigung der Höhenlage der inzwischen im ersten Bauabschnitt fertiggestellten Erschließungsstraße erfolgen kann, hat sich gezeigt, dass auch das Maß der zulässigen Geländeänderungen etwas höher anzusetzen ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind daher nun bis maximal 0,90 m (bzw. max. 1,0 m bei Parz. 6 und 7) zulässig und Stützmauern dürfen wie bisher eine maximale Höhe von 0,60 m aufweisen.

Ebenso können bei Geländeauffüllung auch in Absprache mit der Gemeinde ausnahmsweise Garagenhöhen mit mehr als 3 m im Mittel zugelassen werden. Ferner dürfen aufgrund der Straßenneigung die Grenzgaragen im Bereich der Parzellen 4,5,11 und 13 auch höhenversetzt errichtet werden.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung bleibt unverändert. Die Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt ist bereits errichtet. Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Die Änderung des Bebauungsplanes ist auf das Höhenniveau der im 1. Bauabschnitt nun bereits errichteten Straße abgestimmt und erlaubt hinsichtlich der Geländemodellierung einen etwas größeren Spielraum.
2. Die Neufestsetzung der Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens als Absolutzahl bezogen auf Meereshöhe soll sowohl den Planern als auch der Behörde die Handhabung und Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes etwas erleichtern.

C) Umweltbelange

Naturschutzrechtliche Belange sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Teisendorf, 22. Januar 2014
Markt Teisendorf



Franz Schießl
Erster Bürgermeister

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

22.01.2014