

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan

„Oberteisendorf Südost II“

2. Änderung für die Flurstücke Nr. 304/4 und 304/15 (Bauflächen Nr.30 und 69a und 69b)

B E G R Ü N D U N G

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 3.8.2009 die Änderung des Bebauungsplanes für die Flurstücke Nr. 304/4 und 304/15 im Baugebiet „Oberteisendorf Südost II“.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Staufenstr. 27, 83395 Freilassing, in der Fassung vom 21.10.2009 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie soll im Bereich des Flurstückes Nr. 304/4 eine Ausrichtung des Baukörpers nach Süden ermöglicht werden. Ferner ist von Seiten der Bauwerber eine Verschiebung der Grundstücksgrenze nach Osten geplant. Da dadurch die Bauparzelle 30 größer wird, soll hier nun ein dementsprechend größeres Gebäude und auf Bauparzelle 69 anstatt des Doppelhauses ein Einzelhaus vorgesehen werden. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Städtebaulich setzt die geänderte Planung die nach Süden ausgerichtete Bebauung in der St.-Georg-Straße fort.

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. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Ortsteiles Oberteisendorf und umfasst die Flurstücke Nr. 304/4 und 304/15 im Umfang von rund 1873 m². Die Bauparzellen sind derzeit noch unbebaut und als Wiese genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

4. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Oberteisendorf Südost II“ ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von zwei Einzelwohnhäusern vorgesehen. Das Wohnhaus auf Flurstück 304/4 soll zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie ebenso wie das Gebäude auf Flurstück 304/15 nach Süden ausgerichtet werden. Die Firstrichtung wird daher entsprechend geändert festgesetzt. Ferner ist eine Verschiebung der Grundstücksgrenze nach Osten geplant, sodass die Bauparzelle 30 größer und die Bauparzelle 69 kleiner wird. Dementsprechend werden auch die Baugrenzen auf Parzelle 30 größer und auf Parzelle 69 kleiner fest-

