16.

Markt Teisendorf

610-3/113

Bebauungsplan

„Ufering I“

16. Änderung für die Grundstücke Flst.Nr. 747/4 und 748/4, Gem. Roßdorf

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 26.11.2014 die Änderung des Bebauungsplanes. Anlass der Änderung ist der Wunsch des Grundeigentümers, auf der 937 m² großen Grundstücksfläche ein Wohnhaus mit Garage zu errichten.

Städtebauliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen inmitten der Bebauung von Ufering. Der Geltungsbereich des aus dem Jahr 1965 stammenden Bebauungsplanes „Ufering I“ teilt die neu gebildete Baufläche Nr. 29 - ein Teil liegt innerhalb des Geltungsbereiches die Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Der Bebauungsplan setzt für die neu gebildete Baufläche keine Baugrenzen oder überbaubaren Flächen fest.

Flächennutzungsplan

Die Baufläche liegt lt. Flächennutzungsplan im Übergangsbereich zwischen der Darstellung eines reinen Wohngebietes (WR) und eines Dorfgebietes(MD).
Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geplante Bebauung

Das künftige Baugrundstück ist von allen Seiten von Wohngebäuden (Einfamilienhäusern, Doppelhäusern) umgeben. Die geplante neue Wohnbebauung ist sowohl im WR als auch im MD zulässig, sodass planungsrechtlich keine Bedenken bestehen.
Das neue Wohnhaus verändert die Situation bestehender ldw. Betriebe nicht, weil mindestens 5 Wohngebäude näher an ldw. Anwesen liegen.

Erschließung

Der neue Baubereich verfügt über eine, bereits vor vielen Jahren vermessene Zufahrt von der Ortsstraße in Ufering mit einer Breite von 3 m. Die Zufahrt (Hammergrundstück) hat eine Länge von ca. 35 m. Diese Länge ist lt. Simon Busse, Kommentar zu Bayerischen Bauordnung, Rd.Nr. 103 zu Art. 4 BayBO zulässig.
Die zur Verfügung stehende Zufahrtsbreite von 3 m entspricht nicht den grundsätzlichen Vorgaben aus Rd.Nr. 128 des o.g. Kommentars. Anderseits genügt bei befahrbaren Wohnwegen nach Rd.Nr. 130 eine Breite von 3 m. Die bestehende Erschließung wird deshalb für das vorgesehene Einfamilienhaus, noch als ausreichend angesehen. Dies umso mehr, als die Bebauung dem Gebot des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, also innerhalb der Bebauung nachzuverdichten, voll entspricht.

Nachfolgekosten

Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 26. November 2014
Markt Teisendorf

Erster Bürgermeister Thomas Gasser