Markt Teisendorf
IV 610-3/49

Bebauungsplan

„Ufering Linden II“

4. Änderung für die Bauflächen

Nr. 6 (Vergrößerung der Bauflächen)

Nr. 7 (Verschiebung und Vergrößerung des Gebäudes)

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 15. Juni 2011 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ufering – Linden II“ für die Bauflächen Nr. 6/Tfl. und 7 zu ändern.
Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Architekturbüros Martin Schaub, Großkarolinenfeld in der Fassung vom 29. August 2011, geändert am 14.9.2011.

Seit dem Erlass des Bebauungsplanes im Jahr 1997 haben sich die Wohnanforderungen, speziell hinsichtlich der erforderlichen Wohnfläche je Person, deutlich erhöht. Dies wirkt sich natürlich auf die erforderliche Größe der Wohnhäuser aus. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt diesen höheren Flächenanforderungen Rechnung indem sie die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer überbauten Fläche von 148,5 m² (bisher 120 m²) zulässt. Diese Festsetzung entspricht der zulässigen überbaubaren Fläche wie sie im Bebauungsplan für die Bauflächen Nr. 3, 4 und 5 für das jeweilige Hauptgebäude festgesetzt ist. Bei den Bauflächen Nr. 3 und 4 ist die Errichtung zudem ohne Kniestock möglich. Dies bedeutet, dass das für die Baufläche Nr. 7 jetzt vorgesehene Gebäude im Geltungsbereich auf anderen Bauflächen in gleicher Größe zulässig ist.
Bei den Bauflächen 5 – 7 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Kniestockbauweise fest. Der Grund dafür ist es, die Gebäudehöhe am Rand der Bebauung zu verringern, auslaufen zu lassen. Das Gelände fällt von der Baufläche 6 Richtung Osten ab. Obwohl für die Bebauung auf der Baufläche Nr. 7 kein Kniestock mehr festgesetzt ist, zeigt die Darstellung der Höhenentwicklung der Bebauung (s. Systemschnitt auf dem Änderungsplan), dass der First des Neubaues sogar 3 cm niedriger sein wird als der des bestehenden Nachbargebäudes. Dies ist auch deshalb möglich, weil über dem Obergeschoß keine Decke entstehen soll, also die ansonsten typische Doppelpfettenlage über der Rohdecke des ersten Obergeschosses nicht entstehen wird. Es ist die Errichtung eines sog. Sichtdachstuhles vorgesehen. Städtebaulich ist die geplante Bauhöhe damit vertretbar.

Bei der derzeitigen Größe des Grundstückes lt. Grundbuch von 800 m² würde die GFZ nur 0,40 betragen, also den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Die geringfügige Erhöhung der zulässigen GFZ berücksichtigt bereits, dass ggf. eine Teilfläche der Baufläche Nr. 6 zugeschlagen wird, wie dies auch in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung dargestellt ist.

Hinzu kommt bei der Baufläche Nr. 7 ein Wintergarten (Erweiterung der Wohnfläche), wie er in anderen Bebauungsplänen im Rahmen von Änderungen bereits mehrfach außerhalb der Baugrenzen und ohne Anrechung auf die Nutzungszahlen zugelassen wurde. Eine derartige Regelung wäre auch bei dieser Änderung möglich gewesen, es ist aber sicher sinnvoller, alle Flächen bei den Nutzungszahlen zu berücksichtigen.

Der Baufläche Nr. 6 soll lediglich ein Grundstücksstreifen mit einer Breite von 3 m aus der Baufläche Nr. 7 zugeschlagen werden. Änderungen der Bebauung sind für diese Baufläche nicht vorgesehen, für ein Nebengebäude sind die überbaubaren Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthalten, die auf die Baufläche Nr. 6 übernommen werden.
Damit auch aus der Planzeichnung klar wird, dass sich die Bebauung für die Baufläche Nr. 6 nicht verändert, wurde bewusst darauf verzichtet, die gesamte Baufläche in der Änderung darzustellen. Die Änderung wird für den Anwender damit aus unserer Sicht einfacher lesbar.

Der Bau- und Umweltausschuss war zusammenfassen der Auffassung, dass die gewünschte Bebauung städtebaulich vertretbar ist. Er konnte deshalb die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes beschließen.
Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes, eine Wohnbebauung, wird durch die Änderung nicht in Frage gestellt.

Das Landratsamt hat in seiner Stellungnahme Zweifel geäußert, ob die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht doch berührt werden, insbesondere weil für die Baufläche Nr. 7 auf eine Kniestockbauweise verzichtet wird und eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (um 17/100) notwendig ist.
Um diese Frage letztendlich offen lassen zu können, wird das erneute Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die geplante größere Bebauung stellt eine Nachverdichtung dar, sodass die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Vorschrift nach Auffassung der Gemeinde vorliegen.

Am östlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine mögliche weitere Bebauung dargestellt, die jedoch nicht Gegenstand des damaligen Bauleitplanverfahrens war und für die damit keinerlei Verbindlichkeit besteht. Dies wird auch in der Stellungnahme des Landratsamtes durch die, in Bezug auf diese Darstellung gewählte Formulierung „informell ohne rechtliche Bindung“ deutlich. Die Gemeinde sieht deshalb keinerlei Auswirkungen eine künftige Bebauung.

Der Planbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten entstehen für den Markt Teisendorf nicht.

Teisendorf, 29. August 2011
Markt Teisendorf

Franz Schießl
Erster Bürgermeister