



**MARKT TEISENDORF**  
**LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND**

**Bebauungsplan**  
**„Rückstetten I“**

**1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich zur  
Klarstellung und Ergänzung von Festsetzungen der Satzung vom 20. Juni 2010**

**B E G R Ü N D U N G**

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 24.1.2012 den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rückstetten I“ für den gesamten Geltungsbereich zu ändern. Anlass der Änderung sind Bestimmungen in der rechtskräftigen Satzung, die nach Feststellung des Landratsamtes zu unterschiedlichen Auslegungen führen können.

In der Sitzung am 13.03.2012 beschloss der Bau- und Umweltausschuss aufgrund von Anregungen des Landratsamtes die Änderungssatzung nochmals zu ändern.

Die rechtskräftige Satzung vom 20.10.2012 legt fest, dass bei der Errichtung von Passivhäusern die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes um 3 % überschritten werden darf. Mit der Änderung sollte ursprünglich klargestellt werden, dass diese Überschreitungsmöglichkeit natürlich auch für die Geschoßfläche gilt, auch wenn die Geschoßfläche in der ursprünglichen Satzung nicht explizit aufgeführt ist.

Das Landratsamt kam in seiner Stellungnahme vom 23.2.2012 zu dem Ergebnis, dass die in der ursprünglichen Satzung vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Fläche bzw. der Geschoßfläche rechtlich nicht zulässig ist, weil es sich nicht um eine städtebauliche Festsetzung handelt und damit im § 9 BauGB keine Festsetzungsgrundlage besteht.

Bei einer Aufhebung dieser Satzungsfestsetzung hätte die Gefahr bestanden, dass u.U. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde erhoben worden wären. Nachdem die Ausnahmeregelung bei den Baukörpergrößen nur sehr geringe Auswirkungen hatte (etwa 20 cm länger und 20 cm breiter) beschloss der Ausschuss, die Sonderregelung vollständig aus der Satzung herauszunehmen und die überbaubare Fläche sowie die zulässige Geschoßfläche um 3 % zu erhöhen. Nachdem diese Baukörpergrößen bei entsprechender Bauweise auch nach den Bestimmungen der ursprünglichen Satzung zulässig waren, hatte der Ausschuss durch die Änderung keine städtebaulichen Bedenken.

**Erkeranbauten**

Erkeranbauten sind nach der geltenden Satzung zum Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, werden aber nicht ausdrücklich als zulässig festgesetzt.

In einem vorliegenden Freistellungsantrag für ein Doppelhaus ist je Gebäude ein Erker vorgesehen, der jedoch in gerundeter Form ausgebildet werden soll.

Dies steht nach Auffassung des Landratsamtes im Widerspruch zur Festsetzung in der Satzung, wonach die Gebäude als rechteckige Baukörper zu errichten sind. Um klarzustellen, dass auch die Errichtung von abgerundeten Erkern möglich sein soll, beschloss der Bau- und Umweltausschuss diese Festsetzung ausdrücklich in die Änderungssatzung aufzunehmen. Mit der weiteren Festsetzung wird aber gewährleistet, dass die Traufe den Erkern nicht folgt, sondern in einem gleichbleibenden Abstand zur Gebäudeaußenwand verläuft.

Insgesamt entspricht die Änderung der Absicht des Bau- und Umweltausschusses, den Bauherrn möglichst viele Freiheiten bei der Errichtung und Gestaltung ihres Wohngebäudes zu geben.

Teisendorf, 13. März 2012  
MARKT TEISENDORF

  
Franz Schießl  
Erster Bürgermeister