

BEBAUUNGSPLAN R Ü C K S T E T T E N II MARKTGEMEINDE TEISENDORF



7. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG gemäss § 13a BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 646/43 (Grünäugl)

B E G R Ü N D U N G

Von der Bebauungsplanänderung betroffen ist das Grundstück Fl.Nr. 646/43 der Gemarkung Rückstetten, Anwesen Sollinger Straße 36.

Grundstückseigentümer und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist Herr Stefan Grünäugl, Sollinger Straße 36, 83317 Teisendorf-Rückstetten.

Die Bebauungsplanerweiterung betrifft eine nordwestlich an dieses Grundstück anschließende Teilfläche von ca. 105 m² aus dem Grundstück 645/4, welche der Veranlasser zu seinem Grundstück zuerwerben möchte, um eine Erweiterung des bestehenden Garagengebäudes nach Nordwesten hin realisieren zu können.

Bei dem vom Veranlasser bei der Marktgemeinde Teisendorf beantragten Vorhaben handelt es sich um die geplante Erweiterung des bestehenden Garagengebäudes um ca. 3,50 m nach Nordwesten hin um einen Garagenstellplatz, bei gleichzeitig geplanter Aufstockung des Garagengebäudes um ein Vollgeschoss zur Schaffung von dringend benötigten Wohnflächen (Kinderzimmer) für die Eigennutzung der Familie mit zwei Kindern.

Die geplante Anbauaufstockung wird in der Höhenentwicklung gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude abgestuft und der dortig entstehende Querfirst deutlich vom Hauptdachfirst abgesetzt, so dass sich der geplante Anbau dem Hauptgebäude noch unterordnet.

Um einen gewissen Ausgleich für die Erweiterung/-Aufstockung zu schaffen, werden die im Bebauungsplan großzügig bemessenen Hauptbaugrenzen auf den unmittelbaren Umgriff um das bestehende Hauptgebäude zurückgenommen. Somit ist eine annähernde Angleichung der gemäß bestehendem Baurecht bisher möglichen Baumassen im Verhältnis zu dem geplanten Vorhaben gegeben.

Aufgrund des neu entstehenden Vollgeschosses über dem bisher eingeschossigen Garagengebäude ist, auch eingerechnet des geplanten Grundstückszukaufes, eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von derzeit gemäß Baurecht zulässigen 0,40 auf 0,42 erforderlich.

Ausgleichsweise hierfür wird jedoch die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,24 auf den tatsächlichen Bedarf abgestellt und auf 0,21 zurückgenommen, nachdem hierbei auch noch die 50%-Option gemäß § 19 Abs.4 BauNVO greift. Somit wird dadurch auch die auf dem Grundstück mögliche versiegelbare Fläche entsprechend reduziert.

Die Infrastruktur zum Anwesen ist nach wie vor über die bestehenden Anlagen gesichert.

Hierbei erfolgt die Verkehrserschließung über die bestehende Grundstückszufahrt an die gemeindlich-öffentliche Sollinger Straße.

Durch die Garagenerweiterung nach Nordwesten hin rückt das Gebäude jedoch in diesem erweiterten Bereich näher an die Sollinger Straße heran, wodurch der gemäß Bebauungsplan gebotene Stauraum von 5,0 m zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie geringfügig unterschritten wird; die relevante Festsetzung wurde daher entsprechend geändert.

Um nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, veranlasst die Marktgemeinde Teisendorf eine entsprechende Bebauungsplanänderung/-erweiterung. Der entsprechende Änderungsbeschuß wurde vom Bau- und Umweltausschuß der Marktgemeinde Teisendorf bereits gefasst.

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Bebauungsplanänderung/-erweiterung als noch vertretbar und verträglich zu sehen, nachdem sich die geplante Gebäudeerweiterung in seiner Baumasse und Höhenentwicklung dem bestehenden Hauptgebäude noch unterordnet und das Gesamtanwesen sich in Art und Umfang noch an der umgebenden Siedlungsbebauung und somit am örtlichen Baucharakter orientiert.

Außerdem werden Garagenaufstockungen nach den Grundzügen des Bebauungsplans grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Zudem befindet sich das Vorhaben in naher Zukunft nicht mehr wie bisher in Ortsrandlage, nachdem gemäß dem in Aufstellung befindlichen, benachbarten Bebauungsplan „Rückstetten I“ im Grundstücksanschluß umgreifend nach Norden und Westen hin weitere Baurechte für Einfamilien- und Doppelhäuser situiert werden.

„Nachdem durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt werden ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB nicht möglich. Die Änderung erfolgt deshalb im Rahmen einer Nachverdichtung der Bebauung im Sinne des § 13 a BauGB. Damit ist auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich“.

Teisendorf, den 12.5.2010
Markt Teisendorf


Franz Schießl
Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H. Romstätter
Bahnhofstraße 22, 83278 Traunstein
Tel.:0861/12348 - Fax:13123
Traunstein, den 25.03.2010
geändert: 12.5.2010