

B e b a u u n g s p l a n „Am Kiesfang“

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kiesfang“ Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land.

B E G R Ü N D U N G

Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung des Architekturbüros Peter Walcher, Römerstr. 28, 83410 Laufen vom 04.07.2003 zugrunde.

1. Aufstellungsgründe:

Die 2. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich das Aufteilen und Auseinanderschieben der Baugrenzen eines langen Baukörpers, so dass sich zwei gleichgroße, in der Gesamtfläche mit den vorhergehenden Baugrenzen identischen Baukörper ergeben (dazwischen wird ein Garagengebäude ergänzt). Dies soll den beiden gleichberechtigten Betriebsinhabern die Möglichkeit geben, getrennte Gebäude mit gleichwertigen Betriebsleiterwohnungen zu errichten, wobei mindestens die Hälfte der Flächen dieser Gebäude betrieblich zu nutzen sind.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt durch den Rattenbach (West), Kreisstraße BGL 12 (Ost), der Straße „Am Kiesfang“ (Nord), sowie er Grenze zum Flurstücke 314 (Süd).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Bleibt unangetastet.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Bleibt unangetastet.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Bleibt unangetastet.

6. Verkehrskonzept:

Bleibt unangetastet.

7. Baugestaltung und städtebauliche Einbindung:

Die wesentlichen Teile des bisherigen städtebaulichen Konzeptes bleiben unangetastet: Abstand zur Straße, Firstrichtung, Zahl der Vollgeschosse. Durch den Garagen-Zwischenbau wird das Auseinanderschieben der Baukörper im Wesentlichen wieder aufgefangen. Die Änderung stellt einen so geringen Eingriff dar, dass sie städtebaulich in jedem Fall vertretbar ist. Vorgaben zur Baugestaltung wurden lediglich an heute regional übliche Standards angepasst.

Bei den beiden südlichen Baukörpern kann es bei voller Ausnutzung der Baugrenzen zu einer geringfügigen Überschneidung der Abstandsflächen kommen. Es liegt in der Entscheidung der Grundeigentümer, den südlichen Baukörper entsprechend zu verkürzen oder beide betroffenen Gebäude durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu verbinden um damit das Problem der Abstandsflächenüberlagerung zu lösen.

8. Lärmschutz:

Keine Änderung.

9. Eingrünung:

Keine Änderung.

10. Umweltbelange:

Da der Zuwachs an bebaubarer Fläche gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan minimal ist und zusätzlich bislang nicht geforderte Vermeidungsmaßnahmen (Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze; Zuführung des Regenwassers zum Rattenbach) festgesetzt werden, sowie der Erhalt bestehender Strauchbepflanzungen vorgeschrieben wird, ergab die Überprüfung der Eingriffsregelung, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

11. Erschließung:

Bleibt unangetastet.

12. Verfahren:

Da Grundzüge der Planung durch die 15. Änderung nicht berührt sind, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing.(FH) Peter Walcher
Römerstr. 28, 83410 Laufen

Teisendorf, 24.9.2003
MARKT TEISENDORF



Schieß
Erster Bürgermeister