

B E G R Ü N D U N G

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Amtmannfeld“ Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land. Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung des Architekturbüros Peter Walcher, Römerstr. 28, 83410 Laufen vom 16.06.2003 zugrunde.

1. Aufstellungsgründe:

Die 4. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die Umstellung der Parzellierung auf zeitgemäße Grundstücksgrößen, da in der Fassung von 1975 noch Grundstücke von bis zu ca. 1150 m² für ein Einzelhaus vorgesehen waren. Ebenso sollte das Bautechnisch nicht praktikable versetzte aneinander Bauen von zwei Einfamilienhäusern entfallen. Die Einbeziehung der bereits bebauten Parzelle 22 erfolgte wegen der vom Eigentümer gewünschten Verschiebung der Fläche für die Garage und der Anpassung der Baugrenzen an den Bestand.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt durch Amtmannfeld (West), Stettener Weg/Freidlinger Str. (Süd-Ost) sowie die Grenzen zu den Flurstücken 212/3, 212/4 und 54 (Nord).

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 beiden kleineren Einzelhäuser im nördlichen Bereich bilden mit den bereits vorhandene zwei vergleichbar großen Einfamilienhäusern, die im Norden angrenzen eine städtebauliche Einheit, ein Geviert im von öffentlichem Verkehr freien Innenbereich. Das große Doppelhaus stellt einen „Drehpunkt“ dar zwischen den verschiedenen umliegenden Bebauungen und den spitz zusammenlaufenden Straßen und lässt einen Freiraum zum Stettener Weg und dem gegenüberliegenden Landwirtschaftlichen Anwesen.

8. Lärmschutz:

Keine Änderung.

9. Eingrünung:

Keine Änderung.

10. Umweltbelange:

Da der Zuwachs an bebaubarer Fläche gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich unter 60 m² beträgt und zusätzlich bislang nicht geforderte Vermeidungsmaßnahmen (Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege; Versickerung des Regenwassers) festgesetzt werden, sowie lockere Strauchbepflanzung 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

16.06.2003

Teisendorf, 23.10.2003
Markt Teisendorf


Schießl
Erster Bürgermeister