

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „Amtmannfeld II“ 5. Änderung für die Grundstücke Flst.Nr. 212, 212/5, 212/6 und 54/1

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17.11.2005 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“ für das Grundstück Flst.Nr. 212/6. In der Sitzung am 12.1.2006 beschloss der Bau- und Umweltausschuss den Geltungsbereich der Änderung auf die Grundstücke Flst.Nr. 212, 212/5 und 54/1 auszudehnen. Der Änderungsbereich entspricht damit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes vom 23.10.2003.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden in § 1 Ziff. 4.3 Quergiebel ausdrücklich nur bei Kniestockgebäuden und innerhalb der Baugrenze zugelassen. Nachdem die Satzung des Bebauungsplanes aber Kniestockhäuser ausdrücklich verbietet, hat die Festsetzung in der 4. Änderung keinen Regelungsinhalt. Um klarzustellen, was tatsächlich zulässig sein soll, ist diese 5. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Festlegung in der Änderungssatzung hinsichtlich der zulässigen Breite der Quergiebel und insbesondere die Festsetzung, dass der Giebel aus der Traufe zu entwickeln ist, stellt sicher, dass nur städtebaulich vertretbare Größen dieser Quer- bzw. Standgiebel entstehen können.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzung der Nutzungszahlen (sog. einfacher Bebauungsplan). Um die Errichtung des geplanten Gebäudes im Freistellungsverfahren zu ermöglichen, werden in der Änderung Nutzungszahlen festgesetzt. Die nach der Planzeichnung (Baugrenzen) insgesamt vorgegebene überbaubare Fläche wird dabei nicht erhöht, d.h., die festgesetzten Nutzungszahlen entsprechen der Bebauung, die auch ohne entsprechende Festsetzung möglich wäre.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die überbaubare Fläche wird nicht vergrößert. Nachdem sich insoweit keine Änderung der Bebauung ergibt, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich die Zulassung eines Quer- bzw. sog. Standgiebels.

Die Bebauungsplanänderung bringt damit gegenüber der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan nur eine sehr geringe Erweiterung der möglichen überbauten Fläche. Die Änderung betrifft insbesondere die möglichen Gestaltung der Gebäude.

Aufgrund dieser geringfügigen Änderung ergeben sich keine Auswirkungen, die in einem Umweltbericht abzuhandeln wären.

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes hat auf die umliegende Bereiche keine Auswirkungen, so dass gem. § 3 Abs.1 Ziff. 1 BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet wird. Die betroffenen Bürger (i.S. § 13 BauGB) wurden im Rahmen der vorangegangenen Auslegung der Planung schriftlich benachrichtigt.

Erschließung

Das Baugrundstück ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Teisendorf, 17.1.2006

Markt Teisendorf


Schieß

Erster Bürgermeister