

# MARKT TEISENDORF

## Bebauungsplan „Sankt-Anna-Siedlung II“

### 5. Änderung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes

## BEGRÜNDUNG

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 14.1.2008 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sankt-Anna-Siedlung II“ zu ändern.

Der Planbereich ist vollständig bebaut. Im Rahmen der Bebauung kam es nur zu unwesentlichen Abweichungen vom Bebauungsplan, d.h., das damalige städtebauliche Konzept konnte vollständig umgesetzt werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden Regelungen aufgenommen, mit denen die Errichtung von Wintergärten und anderen Anbauten geregelt wurde. So war nach der 4. Änderung z.B. für Doppel- und Reihenhäuser der Anbau von Wintergärten erlaubt, für Winkelhäuser beinhaltete die Änderung aber nur den Anbau von Nebengebäuden.

Die in letzter Zeit eingereichten Bauwünsche zeigen, dass eine Erweiterung (Wintergarten oder Wohnraumerweiterung) auch bei den Winkelhäuser problemlos möglich ist.

Eine Genehmigung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nur im Rahmen einer Abweichung und damit im Einzelfall, möglich.

Es ist damit zu rechnen, dass im Zuge der Modernisierung der bestehenden Gebäude, insbesondere im Hinblick auf den allgemein gestiegenen Bedarf an Wohnfläche, in Zukunft vermehrt mit Bauanträgen zu rechnen ist. Von Seiten des Landratsamtes Berchtesgadener Land wurde deshalb zunächst angeregt, den Bebauungsplan aufzuheben. Es zeigte sich aber, dass aufgrund der Vorgaben des § 34 Abs. 3 a BauGB mit einer vollständigen Aufhebung das städtebauliche Konzept (Art der Gebäude, Zahl der Geschosse) u.U. nicht gehalten werden kann.

Es wurde deshalb auf eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes verzichtet.

Städtebauliches Ziel der Änderung ist es, den Anbau von Wintergärten und auch Gebäudeerweiterungen einfacher zu ermöglichen und damit auch eine gewisse bauliche Verdichtung des Wohnquartiers im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erreichen.

Die Festsetzung der Gebäude als Doppel-, Winkel- und Reihenhäuser ist in der Satzung nach wie vor enthalten, ebenso das Verbot der Aufstockung von Gebäuden.

Damit wird dieses wesentliche städtebauliche Konzept in der Änderung beibehalten.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13 a Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor, weil die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Planbereich ist voll erschlossen.

Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 21.5.2008

Markt Teisendorf

Schießl

Erster Bürgermeister