



610-3/0

Markt Teisendorf

Bebauungsplan

„Teisendorf – Nordwest“

2. Änderung für die Baufl.Nr. 62, 64, 123 u. 125

B E G R Ü N D U N G

Der Bebauungsplan wurde mit Satzung vom 1.6.2007 neu erlassen (frühere Bezeichnung „Nördlich der B 304“) und bisher einmal geändert, um Regelungen für Dachaufbauten in die Satzung einzubauen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 26.11.2014 die zweite Änderungen des Bebauungsplanes „Teisendorf – Nordwest“ für drei Bereiche.

Zu den neu beschlossenen Änderungen ist folgendes auszuführen:

Änderungsbereich 1

Mit der 21. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der B 304“ wurden auf der damaligen Baufläche Nr. 102 Baugrenzen festgesetzt, um über den in Hanglage als Untergeschoß vorgesehenen Garagen Büroräume errichten zu können. Die Baumaßnahme wurde vom Landratsamt Berchtesgadener Land mit Bescheid vom 9.4.1984 genehmigt. Die Garagen und Büroräume wurden 1984/1985 errichtet.

Im September 2014 wurde eine Nutzungsänderung der Büroräume in eine Wohnung beantragt.

Bei der Prüfung des Bauantrages zeigte sich, dass bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Bereich des Bürotraktes irrtümlich nicht entsprechend dem Bestand mit Baugrenzen, sondern als überbaubare Fläche für Nebengebäude festgesetzt wurde. Diese geänderte Festsetzung war nicht gewollt und entspricht auch nicht der tatsächlichen, genehmigten Nutzung.

Das Landratsamt kam bei der Prüfung des Bauantrages zu dem Ergebnis, dass eine Genehmigung Rahmen einer Abweichung aufgrund der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Mit der jetzt vorgesehenen Änderungen wird damit lediglich die frühere planerische Situation wieder hergestellt.

Städtebauliche ist die Änderung damit problemlos.

Änderungsbereich 2

Der Eigentümer der Baufl.Nr. 64 beabsichtigt die Wohnqualität im Wohngebäude durch den Anbau von Balkonen an die Gebäudesüdseite zu verbessern. Gleichzeitig

sollen die bestehenden Balkone an der Gebäudeostseite über dem Hauseingang erneuert werden.

Für den Anbau der Balkone an der Gebäudesüdseite steht die erforderliche Abstandsfläche auf dem Baugrundstück nicht zur Verfügung, auch widerspricht die Tiefe der Balkone, also wie weit sie die Baugrenze überschreiten, den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Abstandsflächenübernahme auf das Nachbarstück scheitert daran, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wegen Abstandsflächenproblemen nicht mehr möglich ist, die vom Grundeigentümer lt. eigener Aussage in dieser Form ohnehin nicht mehr verwirklicht werden soll.

Die jetzige Änderung ermöglicht den hinsichtlich der Abstandsflächen privatrechtlich noch zu sichernden Anbau der Balkone an der Gebäudesüdseite auf Baufl.Nr. 64 und eine variable Bebauung der Baufl.Nr. 62. Durch den Verzicht auf die 3-geschossige Bauweise wird sich der neue Baukörper auch besser in die umliegende Bebauung einfügen.

Änderungsbereich 3:

Dem Grundstück Flst.Nr. 912/8 wurde zwar eine Bauflächennummer zugewiesen, Baugrenzen oder überbaubare Flächen für Nebengebäude wurden aber nicht festgesetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss sah in seiner Sitzung am 26.11.2014 keine städtebaulichen Probleme, diese kleine Baufläche für die Errichtung von Garagen zu nutzen.

Teisendorf, 26. November 2014
Markt Teisendorf


Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

