

# MARKT TEISENDORF

.....  
I/3-610-3/6

## 6. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelau I“ in Teisendorf

### BEGRÜNDUNG

Der Begründung liegt der 6. Änderungsplan des Architektenbüros Döberlein + Putzhammer, 83395 Freilassing i.d.F. vom 31.05.2002 zugrunde.

Der Grundstücks- und Bauausschuß hat am 17.05.2001 und 26.07.2001 die Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen.

#### 1. Änderungsgründe:

Wegen des dringenden Raumbedarfs (Pflegeräume für 1 Schwerbehinderte) ist eine Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses geplant. Nachdem durch den Anbau die Baugrenze überschritten wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 2. Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich umfaßt in diesem Sonderfall nur die Bauparzelle 6, Fl.Nr. 504/17 Gem. Teisendorf, Zwieselstraße 12. Eine Einbeziehung der Umgebung nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz mit gleichen Erweiterungsmöglichkeiten ist derzeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich nicht notwendig und sinnvoll, weil kein Bedarf besteht und für die Grundstückseigentümer nicht unerhebliche Kosten (z.B. Ergänzungsbeiträge für Wasserversorgung) entstehen. Darum erfolgt vorerst eine Einzelfallregelung, die durch die Notwendigkeit der Pflegeräume ausgelöst wird.

#### 3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Das Grundstück ist als reines Wohngebiet (WR) dargestellt bzw. festgesetzt. Der Anbau mit Aufenthaltsräumen (Pflegeräume) ist nach § 3 BauNVO zulässig.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung:

Am bestehenden Einfamilienhaus ist ein erdgeschossiger Anbau mit Pflege- und Nebenräumen geplant, der nach Prüfung dreier Varianten an der Südostseite des Wohngebäudes errichtet werden soll. Durch die Verkürzung des Anbaues von ursprünglich 9,00 m Länge auf das für die Pflegeräume unbedingt erforderliche Mindestmaß von 5,50 m (s. beil. Planung vom 28.05.2002) ist die Baumaßnahme städtebaulich vertretbar. Dazu wird auch noch auf die bereits in unmittelbarer Nähe erfolgten Anbauten von Wintergärten an den Wohngebäuden in der Ortsstraße „In der Vogelau“ hingewiesen. Das Sichtdreieck bei der Einmündung der Zwieselstraße wird durch den Anbau nicht beeinträchtigt.

Zur Notwendigkeit des Anbaues ist auch die besondere menschliche Situation als privater Belang (Intensivpflege – Nachweise durch Atteste) zu berücksichtigen. Eine kompakte Unterbringung der Pflegeräume mit den erforderlichen Nebenräumen im Wohngebäude ist gemäß Stellungnahme des Planers Lerach vom 12.12.2001 nicht möglich. Dies ist auch nach Ortsbesichtigung vom Bauausschuß am 28.02.2002 anerkannt worden. Durch den sozialen Belang ist diese Bebauungsplanänderung gerechtfertigt. Eine weitere Verkürzung des Anbaues ist gemäß Darlegung des Planers Lerach nicht mehr möglich, weil sonst eine ordnungsgemäße Pflege nicht mehr gewährleistet ist.

Durch den Anbau wird die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,23 auf 0,26 erhöht.

#### 5. Verfahren:

Nachdem die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Vogelau I“ durch den verkürzten Anbau nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine besonderen Festsetzungen zur Freihaltung des Straßenbildes oder der Gartenflächen (z.B. wegen Freiluftschneise oder ortsbildprägender Freiflächen) als Grundzüge der Planung getroffen.

Von der Unterrichtung und Erörterung der Bürger gemäß § 13 Nr. 1 BauGB wird abgesehen.

#### 6. Erschließung:

Verkehrerschließung, gdl. Kanal, Wasser- und Stromversorgung sowie Müllbeseitigung sind durch die bereits bestehenden Anlagen sichergestellt. Dem Markt Teisendorf entstehen durch die Änderung keine Kosten.

#### 7. Umweltschützende Belange – Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung:

Landschaftsbestandteile oder Biotope werden nicht berührt.

Bei der zu überbauenden Gartenfläche (Rasen) durch den Anbau mit ca. 68 m<sup>2</sup> wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von heimischen Sträuchern und von 2 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die Garagenzufahrt ist bereits mit einem wasserdurchlässigen Pflaster versehen. Das Dachwasser des Anbaues wird versickert.


Aufgrund des Ergebnisses der beigefügten Checkliste sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 8. Auswirkungen:

Aufgrund von Nachbareinwendungen ist der Anbau verkürzt worden (Kompromißlösung). Durch die Baumaßnahme ist keine wesentliche Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes gegeben. Weiters erfolgt keine unzumutbare Belastung oder nachteilige Auswirkung auf die Nachbarn in ihren rechtlich geschützten Interessen: Keine Verschattung; keine Beeinträchtigung der Belichtung und Sonneneinstrahlung; keine Immissionen durch den Anbau und dessen Nutzung. Die Nachbarn sind somit in ihren Rechten nicht verletzt.

ARCHITEKTENBÜRO DÖBERLEIN + PUTZHAMMER  
MITTLERE FELDSTRASSE 2, 83395 FREILASSING  
Tel. 08654 9028

Teisendorf, 15.04.2002



Lindner  
1. Bürgermeister

Geändert: 31.05.2002

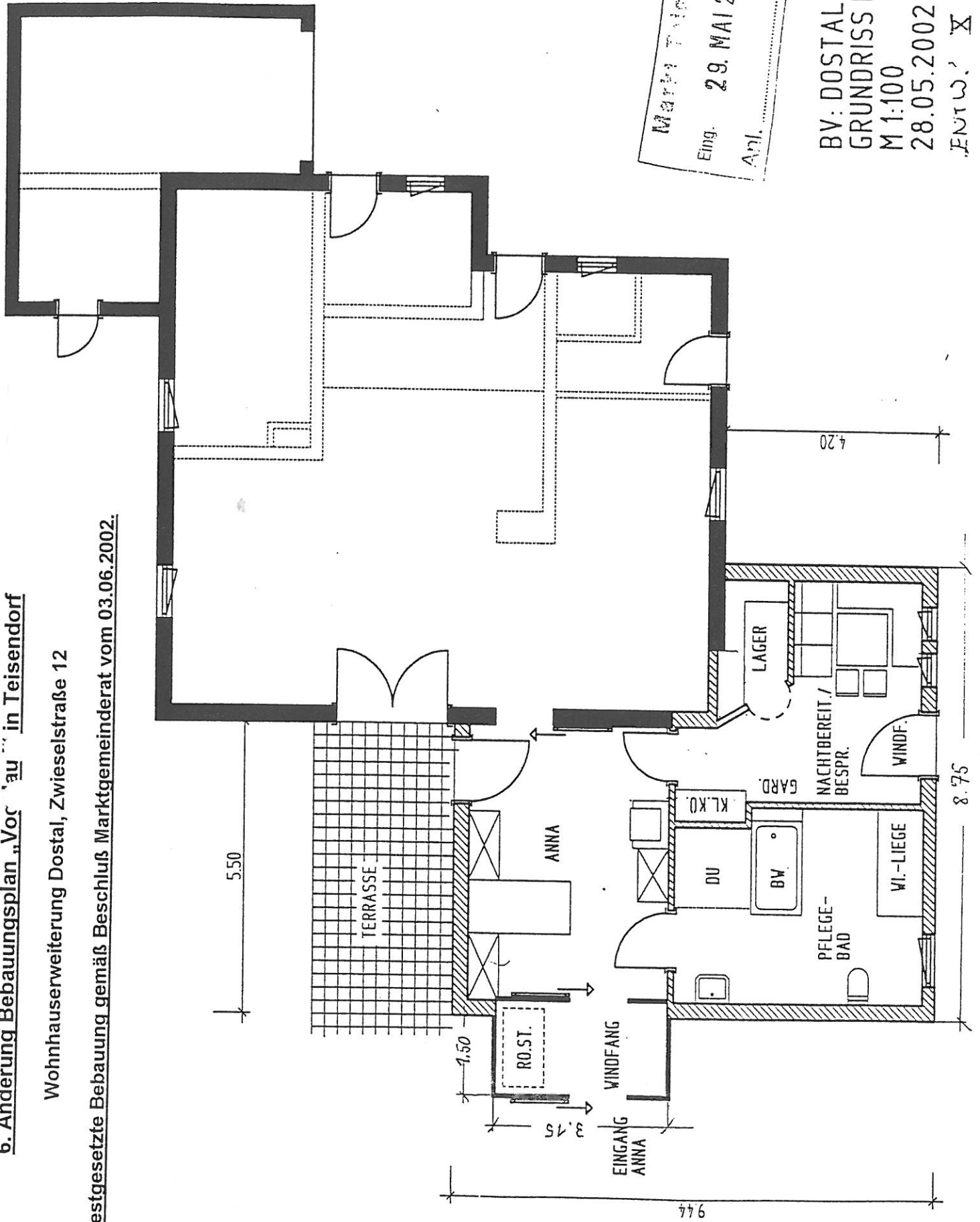


Schießl  
1. Bürgermeister

6. Änderung Bebauungsplan „Voc 'au“ in Teisendorf

Wohnhauserweiterung Dostal, Zwieselstraße 12

Festgesetzte Bebauung gemäß Beschluß Marktgemeinderat vom 03.06.2002.



Marktplatz Teisendorf  
Eing. 29. MAI 2002  
Abl. ....

BV: DOSTAL  
GRUNDRISSE EG  
M 1:100  
28.05.2002  
ENTW. X

# 6. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelau I“ in Teisendorf (Anlage zur Begründung Ziff. 7)

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

### 0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan ~~des Ortsteiles Vogelau~~ vom 10.01.1980  
~~Ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung wird aufgestellt.~~

ja  nein

### 1. Vorhabentyp

1.1 Art der baulichen Nutzung:  
 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja  nein

Art des Vorhabens WR  
 (Anbau Wohnh.)

1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
 Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebiets betragen.

ja  nein

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

ja  nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja  nein

Art der Maßnahmen ..... Pflanzgebote

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja  nein

Art der Maßnahmen ..... Pflaster

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja  nein

4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja  nein

4.3 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja  nein

Art der Maßnahmen ..... wasserdurchlässige Beläge

### 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja  nein

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja  nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja  nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:  
 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes o.ä., vgl. z.B. Liste 4).

ja  nein

Art der Maßnahmen ..... Einpflanz

Wenn alle Fragen mit ja beantwortet werden können, kann die Gemeinde den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf diese Weise abarbeiten. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind dann nicht erforderlich.