

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan

„Vogelau II“

1. Änderung für die Baufläche Nr. 1 und 3 (Flst.Nr. 498 u. 498/5)

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 16.9.2009 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vogelau II“ zu ändern.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro Ing Burg-hausen GmbH, Marktler Straße 31a, in der Fassung vom 16.11.2009, geändert am 20.01.2010 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Für das Grundstück 498 gibt es zwei Bauwerber. Aufgrund seiner Größe lt. Grundbuch von 1.049 m² kann das Grundstück auf zwei Grundstücke (Bauflächen 1 und 1a) mit einer Größe von jeweils ca. 500 m² aufgeteilt werden. Somit wird beiden Bauwerbern der Bau eines Einfamilienhauses ermöglicht.

Wegen der Teilung in eine Nord- und eine Südhälfte muss für das neu entstehende südliche Grundstück eine Zufahrt geschaffen werden. Hierfür wird die östliche Grundstücksgrenze um 1,80m nach Osten in das Grundstück Flst.Nr. 498/5 (Baufl.Nr. 3) verschoben. Diese Verschiebung ermöglicht eine Zufahrt mit einer Breite von 3,5m.

2. Änderungsverfahren

Es handelt sich um eine Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Die entstehende Verdichtung der Bebauung ist gewollt und entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Süden von Teisendorf und umfasst die Flurstück Nr. 498 (Fläche 1.049 m²) und eine Teilfläche aus Flst.Nr. 498/5. Beide Flächen derzeit noch unbebaut und als Wiese genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

4. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Vogelau II“ ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Aufgrund der neu entstehenden kleineren Bauparzellen werden eine GRZ von 0,28 und einer GFZ von 0,48 festgelegt.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung der nördlichen Parzelle erfolgt unverändert über die bestehende Erschließungsstraße. Für die südliche Parzelle wird ein Eigentümerweg geschaffen, über den die südliche Parzelle (Baufl.Nr. 1 a) hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung erschlossen wird.

Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Situierung und Gestaltung an den Baubestand anpassen und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
2. Durch die höhere GRZ, welche aufgrund der kleineren Parzellen notwendig ist, ist kein deutlich höherer Versiegelungsgrad zu erwarten. Die neu festgesetzten Nutzungszahlen entsprechen der bestehenden Festsetzung für die Baufl.Nr. 2 – 11 und 14. Dies zeigt auch, dass die Verdichtung dem bestehenden Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht widerspricht.
3. Die neuen Flurstücke sind in Größe den Nachbargrundstücken ähnlich. Somit ist eine harmonische Eingliederung der neuen Flurstücke in die Siedlung Vogelau zu erwarten.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Änderung erfolgt als Nachverdichtung des Bereiches i.S. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Änderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Teisendorf, 16.11.2009
MARKT TEISENDORF



Schießl
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger:

ing Burghausen GmbH
Marktler Strasse 31a, 83466 Burghausen
TEL. 08677/98698-0 FAX 08677/98798-9 E-MAIL: burghausen@ing-ingenieure.de