

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „Vogelau III“

1. Änderung für die Baufläche Nr. 15

Begründung

In den letzten Jahren hat sich bei Neubauten im Geschößwohnungsbau gezeigt, dass nicht nur für Eigentumswohnungen sondern auch für Mietwohnungen ein erheblicher Bedarf in Teisendorf besteht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogelau III“ war es dem Bau- und Umweltausschuss sehr wichtig, Bauflächen für den Geschößwohnungsbau vorzusehen, auf denen attraktive Neubauwohnungen entstehen können.

Auf der Baufläche Nr. 15 sieht der Bebauungsplan deshalb die Errichtung von zwei Hauptgebäuden vor, in denen jeweils ca. 5 Wohnungen untergebracht werden können. Die erforderlichen Stellplätze sollen teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet dazu bereits eine Festsetzung, dass die TG-Abfahrt außerhalb der Baugrenzen errichtet werden darf (C 7 letzter Absatz).

Die Planung der Wohngebäude hat jetzt gezeigt, dass bei Einhaltung der Abstandsfläche zwischen den Hauptgebäuden Probleme bei der Errichtung der TG-Abfahrt entstehen. Die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO max. zulässige Länge der Grenzbebauung von 9 m kann wegen der Einhausung der TG-Abfahrt nicht eingehalten werden. Die Abfahrt muss zur Grundstücksgrenze deshalb den vorgeschriebenen Abstand von 3 m einhalten, es stehen aber nur rd. 2 m zur Verfügung.

Zu Lösung des Problems gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Verkleinerung eines oder beider Hauptbaukörper
 - Nachteil: Diese Änderung würde zu Lasten der Attraktivität der Wohnungen/Grundrisse gehen
- Verzicht auf die Einhausung der TG-Abfahrt
 - Nachteil: Sicherheitsprobleme insbesondere bei der Wintersicherung
- Abstandsflächenunterschreitung der TG-Abfahrt zum Nachbargrundstück
 - Nachteil: problematischer Eingriff in die Rechte des Nachbargrundstückseigentümers
- Verringerung der Abstandsfläche der Gebäude innerhalb der Bebauung
 - Vorteil: keine betroffenen fremden Grundeigentümer

Um das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, einen Geschößwohnungsbau mit attraktiven Wohnungen/Grundrissen zu sichern, sprach sich der Bau- und Umweltausschuss dafür aus, die o.g. letzte Variante zu wählen.

Die Verringerung der Abstandsfläche zwischen den beiden Hauptbaukörpern von den erforderlichen ca. 7,50 m auf 6,50 m hat keine Auswirkung auf die Belichtung / Besonnung und Belüftung der Räume an den betroffenen Gebäudeseiten. Bei der Grundrissplanung wird dies zudem insoweit berücksichtigt, dass im Erd- und Obergeschoß nur Fenster für Nebenräume vorgesehen werden. Diese Lösung hat außerdem den Vorteil, dass nur der Grundeigentümer betroffen ist, es keine Drittbetroffenen gibt, die in ihren Rechten verletzt sein könnten.

Nach der Bayerischen Bauordnung ist bei Wohngebäuden ein Grenzabstand von mind. 3 m vorgeschrieben. Dies bedeutet, dass sich Wohngebäude auf zwei Grundstücken mit einem Abstand von 6 m gegenüber stehen können. Wenn der Gesetzgeber bei dieser Regelung keine Probleme hinsichtlich des störungsfreien Wohnens gesehen hat, sind bei der vorliegenden Abstandsflächenverkürzung auf 6,50 m sicher diesbezüglich ebenfalls keine Probleme zu befürchten.

Durch die Verringerung der Abstandsfläche um 1 m wird es nicht ermöglicht, die Gebäude größer zu bauen, als die der Bebauungsplan eigentlich zulässig. Die Freifläche bleibt damit letztendlich gleich, es ändert sich lediglich die Verteilung auf dem Grundstück.

Das Baugebiet ist zwischenzeitlich voll erschlossen. Nachfolgekosten entstehen für die Gemeinde damit nicht.

Teisendorf, 23. Juli 2014

MARKT TEISENDORF

I.V.



Norbert Schader
Zweiter Bürgermeister