MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan
„Hörafing"
Änderung für das Flurstück Nr. 2743/1
(Baufläche Nr. 7)

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 10.11.2010 die Änderung des Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 2743/1 (Baufl.Nr. 7) im Baugebiet „Hörafing".

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 16.02.2011, zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie soll im Bereich des Flurstückes Nr. 2743/1 eine Ausrichtung des Baukörpers nach Süden ermöglicht werden. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.
Städtebaulich wird die nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Bebauung im westlichen Teil der Untersbergstraße nun durch die geänderte Planung fortgesetzt.

2. Änderungsverfahren

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Ortsteiles Hörafing und umfasst das Flurstück Nr. 2743/1 im Umfang von 880 m^2 (lt. Grundbuch). Die Bauparzelle ist derzeit noch unbebaut und als Wiese genutzt. Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab.

4. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Hörafing" ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten vorgesehen. Das Wohnhaus soll zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie möglichst nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet und die Dachneigung etwas steiler als bisher zugelassen werden. Die Firstrichtung wird daher entsprechend geändert festgesetzt und die Dachneigung mit 18° bis 26° festgesetzt. Ferner sind die Baugrenzen etwas größer als bisher vorgesehen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,20 und einer GFZ von 0,32 festgelegt. Durch die etwas höher festgelegten Nutzungszahlen und etwas größer festgesetzten Baugrenzen soll im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine bessere Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden.
In Übereinstimmung mit der nördlich angrenzenden Bebauung soll dass Hauptgebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die Höhensituierung hat entsprechend der

Plandarstellung (Ansicht von Norden) zu erfolgen. Das Gelände ist entsprechend aufzufüllen, so dass das Kellergeschoss max. 0,30 m über das Gelände ragt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass optisch nicht der Eindruck einer 3-geschossigen Bebauung entsteht. Lichtgräben sind ebenfalls nicht zugelassen.
Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird wie bei den nördlich angrenzenden Bauten mit einer Traufhöhe von 5,90 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenoberkante, festgesetzt.
Die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen detaillierten Festsetzungen hinsichtlich der Dachüberstände und Gestaltung der Einfriedungen entfallen. Um die Tierwanderung nicht zu behindern, sind Sockelmauern unzulässig.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen der bestehenden Satzung.

6. Erschließung
Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehende Erschließungsstraße. Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen.
Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann durch die Ausrichtung des Baukörpers nach Südwesten eine bessere Ausnützung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
2. 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.
3. Durch die neu festgelegten Nutzungszahlen ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der GRZ. Ein deutlich höherer Versiegelungsgrad ist dadurch nicht zu erwarten.

   Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1976. Dies bedeutet, dass § 19 Abs. 4 BauNVO in der derzeitigen Fassung bisher nicht anwendbar ist. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wäre damit eine Versiegelung, wie sie jetzt auf dem Grundstück entstehen darf, bereits zulässig gewesen.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die geringfügige Erhöhung der GRZ und GFZ auf Baufläche 7 ermöglicht nur eine unwesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die bestehenden Festsetzungen Rechnung getragen. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, 16.02.2011
MARKT TEISENDORF

Franz Schießl
Erster Bürgermeisster

Der Planfertiger:

INGENIEURBÜRO FÜR STÄTDEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL:-ING. GABRIELE SCHMID
ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ 83317 TEISENDORF
TEL. 08666/9273871 FAX 08666/9273872 E-MAIL: SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE 07.01.2011