MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN
„Weildorf-Kapellenweg“
5. Änderung

BEGRÜNDUNG

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

18.04.2018

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Weildorf-Kapellenweg" beschlossen.

Der Begründung liegt der Änderungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 18.04.2018 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Im Bereich der Parzellen 6 – 8 war bisher eine geringere Grundflächenzahl und im Bereich der Parzelle 6 und 7 auch eine geringere Wandhöhe als im übrigen Baugebiet zugelassen. Um heutigen bauliche Erfordernissen und Bedürfnissen zu entsprechen soll eine weitgehende Anpassung an die benachbarten Einzelhäuser erfolgen. Durch die bessere Ausnutzung der Grundstücke kann dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

2. Änderungsverfahren

Die Änderung orientiert sich weitgehend an den Festsetzungen der benachbarten Einzelhäuser im Baugebiet. Die städtebauliche Ordnung wird daher nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, daher wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten von Weildorf und umfasst die Fl.-Nr. 69/23 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 69 im Ausmaß von rund 2293 m². Das Gelände fällt noch Südwesten leicht ab. Derzeit ist die Fläche als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte kurze Stichstraße muss noch errichtet werden.

Der bestehende Bebauungsplan sieht sehr eng gefasste Baugrenzen vor und abweichend von den Nachbargrundstücken ist im Bereich der Parzellen 6 und 7 nur eine Wandhöhe von 4,90 m zulässig.

Im Osten grenzen an den Änderungsbereich die bereits im Baugebiet errichteten Einzel- und Doppelhäuser an. Westlich, nördlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Westlich des Änderungsbereiches liegt in einer Entfernung von rund 50 m ein Sportplatz. Dieser ist durch einen leichten Wall vom Baugebiet getrennt. Da die Bebauung im Wesentlichen nicht näher als bisher geplant an den Sportplatz heranrückt, ergeben sich hinsichtlich der Lärmimmissionen keine Änderungen.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Abstimmung auf die angrenzenden Bauparzellen für Einzelhäuser wird die Grundflächenzahl nun mit 0,25 anstatt bisher 0,18 und die Wandhöhe mit max. 6,2 m (bisher 4,90 bei Parz. 6 und 7) festgesetzt. Die Baugrenzen sollen einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Situierung gewähren und werden daher etwas großzügiger als bisher gefasst. Ebenso darf die Dachneigung nun 21° - 28° (bisher 24° - 28°) betragen.
Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird in Abstimmung auf das vorhandene Gelände und die bestehende bzw. geplante Verkehrserschließung bezogen auf Normalnull festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hanglage und in Abstimmung auf die bereits vorhandenen Stützmauern bei den Nachbarparzellen wird deren Höhe mit 0,70 m begrenzt und das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mind.0,40 m unter die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante anzufüllen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der bestehenden Satzung.

7. Grünordnung

Der Änderungsbereich ist aufgrund der Ortsrandlage mit standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu begrünen. Die Neubauten sollen dadurch harmonisch in die Kulturlandschaft und in die gewachsene Siedlungsstruktur eingebunden werden.
Durch die maßvolle Anhebung der baulichen Ausnutzung der Grundflächen ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen bzw. über die noch zu errichtende Stichstraße.
Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung sind durch die bestehenden Anlagen gesichert.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist ebenso wie die unmittelbare Nachbarbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine genseitige Beeinträchtigung durch Immissionen ist daher nicht zu erwarten.
2. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet. 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. Die zulässigen Nutzungszahlen entsprechen weitgehend jenen für Einzelhäuser im Bereich der angrenzenden Bauparzellen. Der zu erwartende Versiegelungsgrad wird daher nicht höher als jener der Nachbarbebauung sein.
4. Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

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 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, 05. Juni 2018
MARKT TEISENDORF

Thomas Gasser

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister