

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Tröstl“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem fort geltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tröstl“ der Gemeinde Rechtmehring in der Fassung der 3. Änderung und 2. Erweiterung“ vom 6. Dezember 2007.

Ziel und Zweck der Planung:

In den Bebauungsplan „3. Änderung und 2. Erweiterung Tröstl“ sollten als WA 1 die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes und der zwei Änderungen aufgenommen werden. Leider wurden jedoch vom Architekturbüro die Festsetzungen abgeändert, dies wurde aber erst nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung und 2. Erweiterung bemerkt.

Um den Rechtsstand, wie ursprünglich vorgesehen, für das Gebiet WA 1 wieder so zu haben, wie vor der „3. Änderung und 2. Erweiterung“, werden folgende Festsetzungen wieder eingefügt, bzw. geändert und wo nötig an die entsprechenden Festsetzungen der BayBO 2008 angepasst:

- 3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.
- 4.3 An den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müsse in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen eine Länge von max. 9,00 m zur Grundstücksgrenze (außer mit einer Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück) nicht überschreiten. Dachüberstände allseitig max. 0,70 m.
- 4.4 Die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0 m betragen, gemessen von OK -natürlichem oder festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

In der „3. Änderung 2. Erweiterung“ wird unter Punkt 8 die Entwässerung folgendermaßen geregelt:

"Das von Dach- und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist über Drosselschächten in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten. Für je 100 m² Dach/Hoffläche ist ein Drosselabfluss von 0,2 l/s und ein nötiges Speichervolumen von 3 m³ erforderlich. (bei z.B. 200 m² also 6m³ Volumen und 0,4 l/s Drosselabfluss). Das im Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen."

Dieser Text sollte ursprünglich wieder so in den Teil WA 1 aufgenommen werden, da aber die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Mühldorf am Inn Bedenken hatte, wurde der Text redaktionell geändert und erhält folgenden Wortlaut:

„8. Entwässerung

Das von Dach- und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist in Wasserspeichern zu sammeln, der Überlauf ist über einen Drosselschacht in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten.

Für je 100 m² Dach-/ Hoffläche ist ein Wasserspeicher mit einem Speichervolumen von 3m³, ein Drosselabfluss von 0,2 l/sec und ein Speichervolumen von 3 m³ im Drosselschacht erforderlich (bei z.B. 200m² also 6m³ Volumen Wasserspeicher, 6m³ Volumen im Drosselschacht und 0,4 l/sec Drosselabfluss). Das in Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen.“

Diese Festsetzungen können für das Gebiet WA 2 nicht übernommen werden.

Die Regenwasserleitung im Gebiet WA 2 liegt baubedingt in einer Tiefe von 1,70 m, um den Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal im Stechling zu ermöglichen.

Die handelsüblichen Drosselschächte benötigen jedoch eine Einbautiefe des Regenwasserkanals von 1,80 m.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in der 4. Änderung für das Gebiet WA 2 deshalb folgendermaßen angepasst:

"8. Entwässerung

Das von Dach- und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist in Wasserspeichern zu sammeln, der Überlauf ist in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten.

Für je 100 m² Dach-/ Hoffläche ist ein Wasserspeicher mit einem Speichervolumen von 3m³ erforderlich (bei z.B. 200m² also 6m³ Volumen Wasserspeicher). Das in Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen."

Für Kaufinteressenten des Grundstückes Fl.-Nr. 160/25 sollen ebenfalls Änderungen vorgenommen werden. Diese Änderungen ergeben sich aus folgenden Problemen:

- Das Baufenster der Parzelle 4 liegt sehr nahe an der südöstlichen Hangkante. Durch eine nachträgliche Aufschüttung (wahrscheinlich mit dem Aushub des Nachbargebäudes) wurde die Hangkante um weitere ca. 75 cm erhöht und somit weiter in das Grundstück hineingezogen.
Dadurch ergibt sich zum einen ein sehr geringer Abstand zwischen der südöstlichen Gebäudeaußenwand und der Hangkante, sowie einem sehr großen Höhenunterschied zwischen Oberkante Hangkante und unterer Grundstücksgrenze. Somit ist die Nutzung der südlichen Seite als normale Terrasse nicht möglich.
- Die Oberkante Fertigfußboden der geplanten Doppelgarage ist nach Bebauungsplan an die bestehende Nachbargarage anzupassen.
Somit ist im Bereich der südlichen Zufahrt das Gelände um ca. 45 cm anzufüllen.
Würde das Wohngebäude auf die laut Bebauungsplan vorgegebene Höhe gebaut, würde sich ein ungünstiger Höhenunterschied zwischen Garage und Haus ergeben.

Der Bebauungsplan wird deshalb in folgenden Punkten geändert:

- Die Wandhöhe ab OK Gelände in der Gebäudemitte wird auf 6,45m statt 6,00m geändert, um die Oberkante Rohfußboden höhengleich mit dem Fertigfußboden Garage zu setzen – somit ergibt sich ein sinnvoller Zugang von der Garage zum Haus.
- Die Lage des Baufensters wird in Richtung Nordwesten verschoben, damit ein größerer Abstand zur Hangkante entsteht.
- Das Baufenster wird so angepasst, dass die Terrasse unterkellert werden kann.

Zusätzlich werden folgende Wünsche der Kaufinteressenten umgesetzt:

- Erweiterung des Baufensters, damit ein Gebäude mit der Größe 9,60 / 9,85m realisiert werden kann.
- Freilegung des Kellers mit seitlichen Stützmauern auf der Südostseite des Gebäudes für einen Zugang und Belichtung für die unterkellerte Terrasse auf einer Breite von 5,00m und ein Lichtgraben vor der Unterkellerung mit 2,00m

Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Verfahrensweise:

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.