



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Augustinerstraße I“

B E G R Ü N D U N G

magg architekten

Partnerschaft

Flori Magg, Architekt + Stadtplaner

Nikolaus Magg, Architekt

Laufener Straße 55

83395 Freilassing

Tel 08654 63604 Fax 08654 65529

E-mail: info@maggarchitekten.de

www.maggarchitekten.de

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

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](mailto:Schmid-BGL@T-ONLINE.DE)

19.03.2014

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Augustinerstraße I“.

Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.03.2014 zugrunde, die von Magg Architekten Partnerschaft, Laufener Straße 54, 83395 Freilassing in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf ausgearbeitet wurde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Das gesamte bisherige Planungskonzept sah vor, dass im Bereich der Parzelle 2 ein Heranbauen an die südliche Baugrenze ohne Abstandsflächenunterschreitung möglich ist, da sich die Abstandsflächen bis auf die Mitte der dort im südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Polizeidienstgebäude“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken darf.

Da diese Verkehrsfläche zwar im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, aber noch nicht errichtet und als Verkehrsfläche gewidmet ist, dürfen sich die Abstandsflächen ohne Übernahme durch den Grundstückseigentümer derzeit jedoch noch nicht auf diese Fläche erstrecken.

Daher soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden, damit der Planungswille auch schon bevor die Straße errichtet ist, umgesetzt werden kann. Ferner sollen noch Regelungen hinsichtlich der Balkone in die Satzung aufgenommen werden.

2. Aufstellungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht betroffen sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 durchgeführt.

3. Änderungsbereich

Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen und umfasst somit den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Augustinerstraße I“ im Ausmaß von rund 3500 m².

4. Flächennutzungsplan

Der Bestehende Flächennutzungsplan ist durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

5. Geplante Änderung

Auf der Baufläche 2 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Heranrücken der Bebauung an die nördliche Baugrenze zulässig und damit verbunden von der BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Im Süden ist die bisherige Planung davon ausgegangen, dass ein Heranrücken an die Baugrenze unter Einhaltung der Abstandsflächen möglich ist, da sich diese bis in die Mitte der dort im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche erstrecken dürfen. Diese Verkehrsfläche wurde jedoch bisher nicht errichtet. Eine Inanspruchnahme der Fläche bis in Straßenmitte ist aber erst zulässig, wenn die Verkehrsfläche tatsächlich vorhanden ist. Bis dahin müsste zur Verwirklichung des Bauvorhabens eine Abstandsflächenübernahme durch den dortigen Grundstückseigentümer erfolgen. Da die Stadt Freilassing an der rechtskräftigen Planung des südlich angrenzenden Baugebietes „Polizeidienstgebäude“ fest hält, soll auch die Bebauung im Bereich des Baugebietes „Augustinerstraße I“ entsprechend der bisherigen Planungsabsicht umgesetzt werden können und insofern eine Bereinigung der Rechtssituation durch eine entsprechende Festsetzung erfolgen. Daher werden die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass auch im Süden der Parzelle 2 bis an die Baugrenzen herangebaut werden darf. Damit sind damit verbunden nun auch hier von der BayBO abweichende Abstandsflächen zulässig.

Zur Hebung der Wohnqualität sollen ferner die Balkone entsprechend den heutigen Anforderungen mit entsprechender Tiefe errichtet werden dürfen. Daher soll für das gesamte Baugebiet eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, die eine Überschreitung der Baugrenzen bis max. 1,5 m für Balkone zulässt, sofern diese einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Um zu gewährleisten, dass sich die Balkone im Gesamterscheinungsbild dennoch weitgehend unterordnen, wird die Länge der Balkone insgesamt pro Geschoss auf maximal ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt.

6. Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung ergeben sich keine Änderungen. Auch die für die Verkehrsflächen im angrenzenden Baugebiet erforderlichen Sichtdreiecke sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Durch die Bebauungsplanänderung kann das Bauvorhaben schon derzeit, wie bisher vorgesehen, umgesetzt werden, ohne dass die südlich im Bebauungsplan „Polizeidienststelle“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bereits errichtet ist.

C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Änderung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Freilassing, den

.....

Josef Flatscher, Erster Bürgermeister