



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuhofham“

Begründung

1. Änderungsgründe

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuhofham“ war eine zunehmende bauliche Verdichtung in einer massiven Form, die städtebaulich als nicht mehr wünschenswert erachtet wurde. Ziel war die Erhaltung der kleinteiligen Baustruktur in Neuhofham und die Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung sowohl hinsichtlich der befürchteten städtebaulichen Umstrukturierung des Gebietes als auch der Leistungsfähigkeit von Straßen und Kanälen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Bebauungsplan „Neuhofham“ neben der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ und GFZ für jedes Grundstück einzeln festgesetzt. Darüber hinaus wurden Gestaltungsvorschriften zur Länge und Tiefe von Gebäuden, zu Dachneigungen und Dachüberständen, zur Baugestaltung, zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie zur Gestaltung der Grundstücke festgesetzt. Da weder überbaubare Grundstücksflächen noch örtliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Da, der damaligen Begründung zufolge, die bis dahin bereits entstandene Bebauung gezeigt hat, dass die Einfügung der Baukörper in die umgebende Bebauung nicht allein nach den Nutzungszahlen beurteilt werden kann, erschien es notwendig, zusätzlich auch Gebäudelängen und Gebäudetiefen zu begrenzen. Deshalb wurde in § 2, Nr. 3, Gebäudelängen, Gebäudetiefen festgesetzt:

„Die Länge eines Einzelgebäudes darf max. 14 m betragen. Längere Gebäude sind zu staffeln, wobei ein Versatz von mindestens 2 Metern entstehen muss. Die maximale Gebäudetiefe wird auf 12 m festgesetzt.“

Während die Tiefe von 12 m ein durchaus praktikables Maß darstellt, erweist sich die Längenbegrenzung auf 14 m in der Praxis oftmals als nicht zielführend. Die Regelung lässt Gebäude über 14 m Länge grundsätzlich zu, verlangt dabei aber einen Versatz von 2 m. In vielen Fällen sind auf Grundstücken kleiner oder mittlerer Größe ohnehin nur Gebäude mit max. 16 m Länge zulässig; ein Maß, das aus den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen resultiert. Nach Art.6, Abs.6 BayBO genügt nämlich vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge die Hälfte der grundsätzlich erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen. Da so manches Grundstück nur unter Ausnutzung dieses 16 m – Privilegs, also mit halben Abstandsflächen auf zwei Seiten, überhaupt erst vernünftig bebaut werden kann, stellen diese 16 m ein Maß dar, welches die Gebäudelänge bereits grundsätzlich begrenzt.

Nach den o.g. Festsetzungen wäre ein solches 16 m langes Gebäude mit einem Versatz von 2 m Tiefe in der Länge zu staffeln. Es darf bezweifelt werden, ob ein 12 m x 16 m großes Gebäude durch einen solchen Versatz weniger massiv in Erscheinung tritt als oh-

ne. Da es durch den Versatz um eine deutlich größere Oberfläche, um 4 m mehr Wandlänge verfügt, dürfte das Gegenteil der Fall sein. Das beabsichtigte Ziel dürfte damit genau nicht erreicht werden. Das Gebäude von 12 m x 16 m dürfte in der Grundform eines einfachen Rechteckes sicherlich am wenigsten massiv und damit verträglichsten erscheinen.

Mit einer Erhöhung der max. Gebäudelänge von 14 m auf 16 m sollen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwei entscheidende Vorschriften in Einklang gebracht werden und damit ein ursprüngliches Ziel des Bebauungsplanes, zu massiv erscheinende Baukörper zu verhindern, tatsächlich besser erreicht werden.

Hinsichtlich der Energieeinsparung hat eine Vermeidung unnötiger Gebäudeecken mit dem Ziel einer geringstmöglichen Gebäudeoberfläche zudem unbestrittene Vorteile. Der geforderte Versatz in einem Gebäude führt insbesondere bei hoch wärmedämmten Gebäuden, die in naher Zukunft Standard sein werden, zu bauphysikalischen Schwachpunkten.

Bei deutlich größeren Gebäudelängen erscheint die gültige Regelung durchaus sinnvoll, um deren Einfügung in eine kleinteiligere Umgebung zu erleichtern.

2. Geltungsbereich

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuhofham“ mit einer Fläche von ca. 32,4 ha (**siehe Anlage A**).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich bleibt unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuhofham“.

5. Geplante bauliche Nutzung

Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert. Die höchstzulässige Länge eines Gebäudes ohne Versatz in seiner Längsausdehnung wird von bisher 14 m auf nunmehr 16 m erhöht.

6. Erschließung

Die Erschließung bleibt unverändert.

7. Umweltbericht

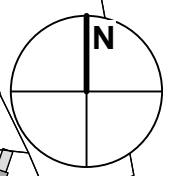
Da nur eine Gestaltungsvorschrift geändert und eine Zulässigkeit einer über den bisherigen Umfang hinausgehenden baulichen Nutzung nicht begründet wird, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird nicht angewendet, da Eingriffe in Natur und Landschaft durch diese Änderung nicht zu erwarten sind.

Durch die Änderung sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

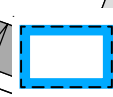
Freilassing, den

.....

Josef Flatscher, Erster Bürgermeister



M: 1 / 2500

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neuohofham"

Stadt Freilassing

1. Änderung des Bebauungsplanes "Neuohofham"

Anlage A zur Begründung vom 03.01.2011



Sportplatz