



Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bayrischzell „Reitberg“, 3. Änderung (Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB – Innenentwicklung)

Begründung

1. Planungsanlass

Das Baugebiet Nr. 2 „Reitberg“ befindet sich westlich des Ortszentrums von Bayrischzell, nördlich der Bahnlinie Bayrischzell-Schliersee. 1989 wurde hier Bauland im Rahmen eines Einheimischenbauprogramms für Eigenheime und zur Errichtung von Sozialwohnungen ausgewiesen und in den Folgejahren bebaut. In den letzten Jahren wurden vermehrt Bau- und Erweiterungswünsche an die Gemeinde herangetragen. Dies betrifft vor allem Garagen und kleinere Wohngebäudeerweiterungen, die nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden können. Des Weiteren ist aufgrund des in den letzten Jahren stark gestiegenen Wohnraumbedarfs auch eine Erweiterung im Bereich der Mehrfamilienhäuser geplant.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den gesamten Bebauungsplan zu überarbeiten um auf allen Grundstücken die Möglichkeit einer gewissen Nachverdichtung zu schaffen.

2. Geltungsbereich

Die 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Reitberg“. Grundstücke Fl.Nr. 473, 475, 475/1, 475/2, 475/3, 475/4, 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, 475/9, 475/10, 475/11, 475/12, 475/13, 518/13, 518/15, 518/16, 518/17, 523/7(Teilfl.), Gem. Bayrischzell.

3. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- a) Mit der Festsetzung großzügiger Bauräume werden auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.
- b) Es wurden Flächen für Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt.
- c) Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch einheitliche Festsetzung nach Grundstücksgröße neu definiert und die Wandhöhen festgelegt.
- d) Auf den Grundstücken Fl.Nr. 475/1 u. 475/2 wurde die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses geschaffen. Voraussetzung ist jedoch, dass die wegfallenden Stellplätze (auch die dem Grundstück Fl.Nr. 475/12 zugeordneten) in einer Tiefgarage untergebracht werden. Entsprechende Bauräume sind auf Fl.Nr. 475/1, 475/2 u. 475/12 festgesetzt.

- e) Die bisherigen Vorschriften zur Baugestaltung wurden größtenteils gestrichen und stattdessen auf die Vorschriften der jeweils gültigen Gestaltungssatzung verwiesen. Für Solar- und PV-Anlagen auf Dächern wurden eigene Regelungen eingefügt.
- e) Die Vorschriften zur Grünordnung mit Pflanzgeboten wurden allgemeiner gefasst und gelten nun für das ganze Baugebiet.

Bayrischzell,

.....
Kittenrainer, 1 Bürgermeister