Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bayrischzell „Michael-Meindl-Straße / Mühlleitenstraße“ 12. Änderung

Begründung

1. Planungsanlass:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Michael-Meindl-Straße/Mühlleitenstraße wurde im Jahr 1988 aufgestellt.

Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans soll eine geordnete Weiterführung und Anpassung der vorgesehenen Siedlungsentwicklung an aktuelle Bedürfnisse ermöglicht werden.
Die aktuelle Planung beinhaltet folgende Punkte:

a) **Ausweisung der Grünfläche Fl.Nr. 54/33 u.54/34 für Wohnungsbau**
   Zur Refinanzierung der Sanierung des Warmfreibads Bayrischzell sollen die derzeit als Spielplatz genutzten Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden um dort zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten. Die neuen Gebäude dienen gleichzeitig der Deckung von dringendem Wohnraumbedarf in der Gemeinde. Der Spielplatz wird auf das Gelände des Warmfreibades verlegt.
b) **Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Fl.Nr. 54/27**
   Die Eigentümer möchten das bestehende Wohnhaus aus den 1960er Jahren abbrechen und durch einen Neubau ersetzen. Im Bebauungsplan ist derzeit nur der Bestand bei Aufstellung mittels enger Baugrenze festgesetzt, so dass keine alternativen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück gegeben sind. Um eine sinnvolle Neubebauung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen geändert.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke:

a) Fl.Nr. 54/33, 54/34, Gem. Bayrischzell
b) Fl.Nr. 54/27, Gem. Bayrischzell

3. Verfahren:

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der 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

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst folgende wesentliche Inhalte:

a) Fl.Nr. 54/33, 54/34
- Festsetzung eines Bauraums zur Errichtung von bis zu zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
- Ergänzende Regelungen zu Wandhöhe, Dachneigung u.a.

b) Fl.Nr. 54/27
- Festsetzung einer neuen Baugrenze für Hauptgebäude und Bauräumen für Garagen

5. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig über die Michael-Meindl-Straße und die Mühlleitenstraße erschlossen und über die vorhandene Infrastruktur ausreichend mit Wärme, Wasser, Entwässerung, Strom und Telekommunikation versorgt.

Bayrischzell, …….

……
Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Fassung vom 15.06.2023