

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „An der Leiten II“
der Stadt Dorfen

1. Anlass der Änderung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 14.07.2009 den Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan „An der Leiten II“ gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Ausschuss beschloss, die Fl. Nr. 1230/4, Gem. Hausmehring, als Mischgebiet festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der übrigen Bebauung des Verdiweges.

Die Erweiterung der zulässigen Dachform auf Flachdächer ergibt sich aus der speziellen, dreieckigen Grundstücksform. Und das Grundstück überbauen und damit die gewünschte Nachverdichtung erreichen zu können muss der Baukörper den Grundstücksgrenzen folgen. Da die Errichtung eines Satteldachs auf einer dreieckigen Grundform konstruktiv und gestalterisch zu schwierigen Lösungen führt soll die Dachform „Flachdach“ zugelassen werden.

Um die Überbauung des Grundstücks zu ermöglichen ist die Verkürzung der Abstandflächen gegenüber der landesrechtlich angeordneten Tiefe erforderlich.

- Die städtebauliche Einordnung,
 - die Anforderungen an natürliche Belichtung und Belüftung der Räume und
 - die Einhaltung der Belange des Brandschutzes
- sind gewährleistet, da der Bebauungsplan entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze einen 5 m breiten Streifen als „trennenden Grünstreifen für Immissionsschutzmaßnahmen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen“, und entlang der nordöstlichen Grenze eine 10 m breite, „öffentliche Grünfläche – Grüne Mulde; gliedernde Grünfläche zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Dachwasser“, ausweist.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Baukörpers geschaffen werden.

Aus städtebaulicher sich handelt es sich um einen Lückenschluss, nachdem die Gebiete westlich, östlich und südlich der Flur-Nr. 1230/4 bereits überplant sind. Weiterhin ist es im Sinne der Nachverdichtung angezeigt, das über den Verdiweg voll erschlossene Grundstück der Nutzung zuzuführen, nachdem es auch im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

2. Erläuterungen zu den Änderungen:

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fl. Nr. 1230/4, Gem. Hausmehring, mit einer Größe von 580 m² ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 47 „An der Leiten II“ als Gartenfläche und als private Grünfläche festgesetzt. Erschlossen ist das Grundstück über die Ortsstraße „Verdiweg“. Zur Entwässerung ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal vorhanden.

Die Kreisbrandinspektion verzichtet in Abstimmung mit dem zuständigen Baubereich der Bauaufsichtsbehörde aufgrund der vor Ort gegebenen Bestandssituation, einem drei Meter breiten Wohnweg, der den Festsetzung aus dem Urbebauungsplan entspricht, auf eine für ein Mischgebiet ansonsten erforderliche Anpassung der Erschließung, da durch die Bestandssituation eine vertretbare Anpassung nicht möglich ist und die Vor-Ort-Situation nicht befürchten lässt, dass eine Mischgebietsnutzung, die erhöhte Anforderungen benötigt, entsteht. Der erste und zweite Rettungsweg des geplanten Gebäudes muss innerhalb von 80 m vom Gewerbering aus fußläufig erreichbar sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem wassersensiblen Bereich im Einwirkungsbereich des Eibacher Bachs (Gewässer III Ordnung) sowie der östlich verlaufenden Flutmulde. Um Schäden und vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser zu vermeiden und den Belangen des Hochwasserschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen wird die fertige Fußbodenhöhe für Gebäude auf 438.05 MüNN und damit 50 cm über dem HQ 100 des Eibacher Bachs und der Flutmulde festgelegt.

3. Verfahren

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB). Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet; ebenso werden keine in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Da die Änderungsplanung im vereinfachten Verfahren gem. § 13
Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht
erforderlich.

Dorfen, den


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

