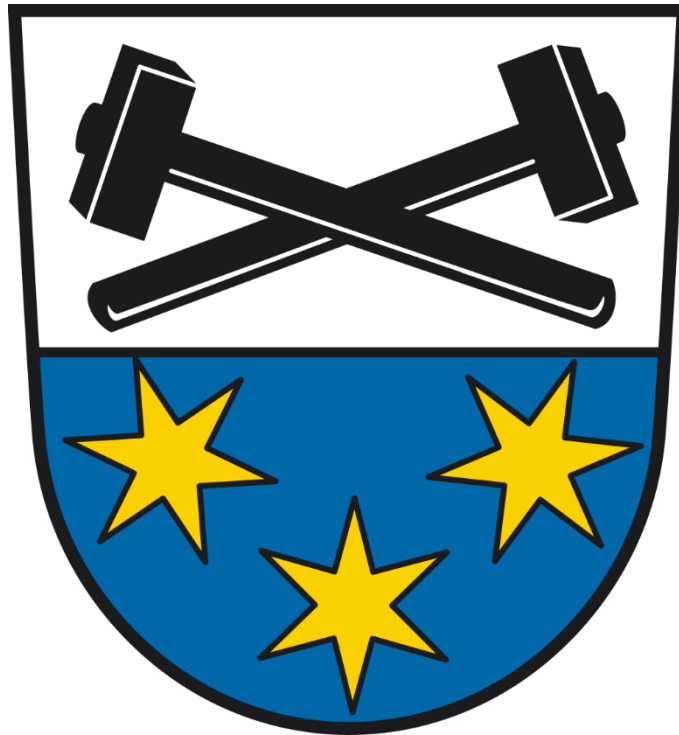


GEMEINDE BERGEN

Landkreis Traunstein



Änderung des
Bebauungsplanes

„Bergen Dorf“

im Bereich des Flurstücks 135/1 der Gemarkung Bergen

Begründung

Stand: 27.09.2021

Planung:

Johann Hohlneicher Bau GmbH
Ruhpoldinger Str. 20 | 83313 Siegsdorf
Tel: 08662 4960-0
E-Mail: info@hohlneicher.de
www.hohlneicher.de



HOHLNEICHER BAUT.
HOLZ • STEIN • STAHL • BETON
SIEGSDORF • MÜNCHEN

Inhalt

1. Allgemeines, Lage und Größe	3
2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen	3
2.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse:	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung:	3
2.3 Feststellungen zu dem gültigen Bebauungsplan	3
3. Ziel der Bebauungsplanänderung.....	4
3.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse	5
3.2. Gebäudegestaltung:.....	5
3.3. Gebietsartfestsetzung:	5
4. Erschließung	6
5. Auswirkungen der Änderungsplanung - Umweltprüfung	6

1. Allgemeines, Lage und Größe

Das Grundstück Fl.-Nr. 135/1 der Gemarkung Bergen liegt nahe dem Zentrum von Bergen neben dem Grundstück Heckenweg 9 und ist derzeit unbebaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 135/1 umfasst 919 m². Planungsrechtlich liegt das Grundstück zu den größten Teilen im rechtsgültigen Bebauungsplan „Bergen-Dorf, Teil Süd“ in der Fassung vom 22.04.1991.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. Geltende Bebauungsplanfestsetzungen

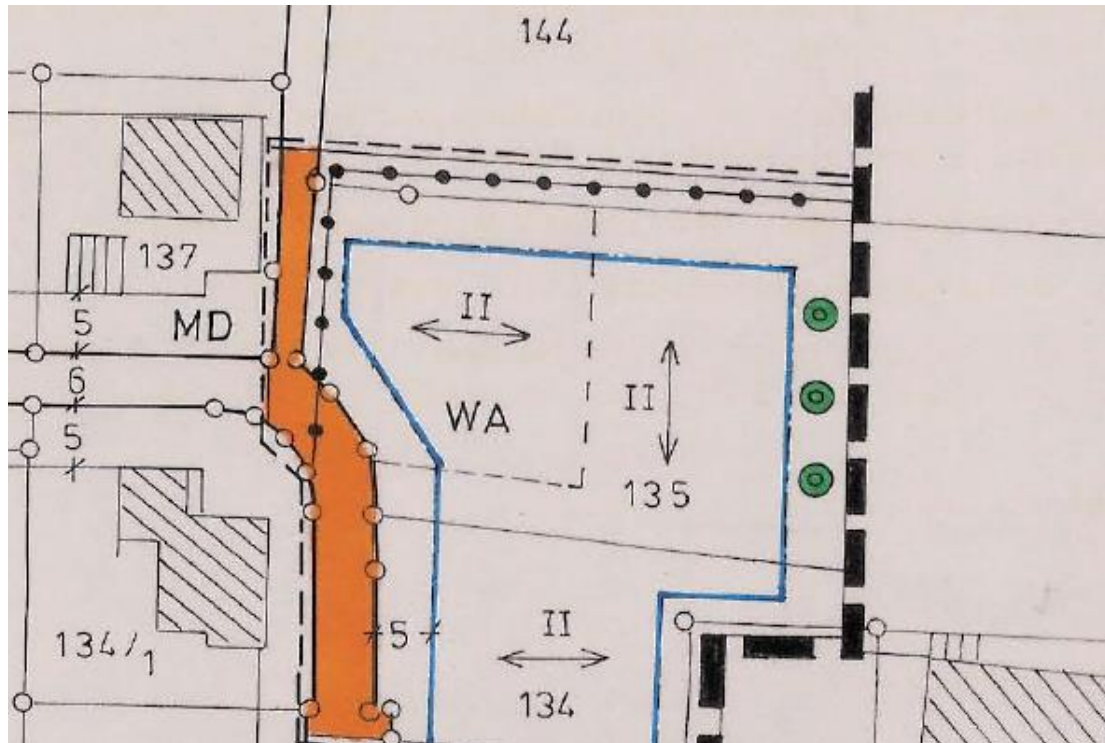
2.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse:

Das Grundstück Fl.-Nr. 135/1 ist aktuell zum Teil mit einem Baufenster, welches das Grundstück in der Hälfte teilt, beplant. Die Geschossanzahl ist mit E + 1 auf maximal 2 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss festgesetzt. Die zwingende Firstrichtung ist in Nord-Süd Richtung festgelegt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 6,30 m zwischen RFB-EG und Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite angegeben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,35 als zulässiges Höchstmaß angegeben.

2.3 Feststellungen zu dem gültigen Bebauungsplan



Auszug aus d. gültigen Bebauungsplan

Die Darstellung in dem Bebauungsplan entspricht nicht oder nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Das Grundstück Fl.-Nr. 135 des Bebauungsplans wurde auf die Fl.-Nr. 135/2, 135/1 und 135 aufgeteilt. Das Grundstück Fl.-Nr. 134 schneidet in das Grundstück

135 ein. Die Darstellung der Grundstücksgrenzen auf dem Bebauungsplan weicht der Realität ab.

Das vorgegebene Baufenster schränkt eine Bebauung nach aktuellen Planungsgrundsätzen Südwestgarten, Hof- und Rangierflächen im Nordosten erheblich ein, bzw. macht diese unmöglich.

Die von der Umgebungsbebauung abweichende vorgegebene zwingende Firstrichtung in Nord-Süd, lässt eine Maximierung solarer Gewinne nur eingeschränkt, bzw. aufgeständert zu.



Luftbild mit aktuellem Bestand und Flurkarte

3. Ziel der Bebauungsplanänderung

Für das Grundstück Fl.-Nr.135/1 ist ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage geplant. Die Änderung entspricht den Vorgaben gemäß BauGB § 1 Abs. 5:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

3.1 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse

Hauptgebäude:

Die vorgegebene Baugrenze beträgt 14,20 m x 10,00 m.

Um die solaren Gewinne zu erhöhen, wird eine Drehung der vorgegeben Firstrichtung in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung forciert. Dadurch besitzt die Hauptdachfläche die Ausrichtung Süd und eine Anlage zur solaren Energieerzeugung kann ohne Aufständigung verwirklicht werden

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt über eine unveränderte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt. Die zulässigen Vollgeschosse sind mit E + 1 festgesetzt und bleiben unverändert.

Zulässig ist eine max. seitliche Wandhöhe von 6,30 m gemessen ab OK RFB im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der äußeren Außenwandfläche. Die Höhenlage des FFB ist über NN fixiert auf 561,14 ü NN. Den Höhenbezugspunkt bildet der Deckel des Schmutzwasser- Kanalschachtes 97e mit 560,79 NN, welcher sich in der Kurve der Ludwig-Thoma-Straße befindet.

Garagen/Stellplätze/Nebengebäude:

Die seitliche Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 m, welche gemäß vorhergenannten Verfahren gemessen wird. Vor Garagengebäuden ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze vorzusehen.

Je Grundstück ist außerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen ein verfahrensfreies Nebengebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit einer Brutto-Grundfläche von max. 75 m² zulässig.

3.2. Gebäudegestaltung:

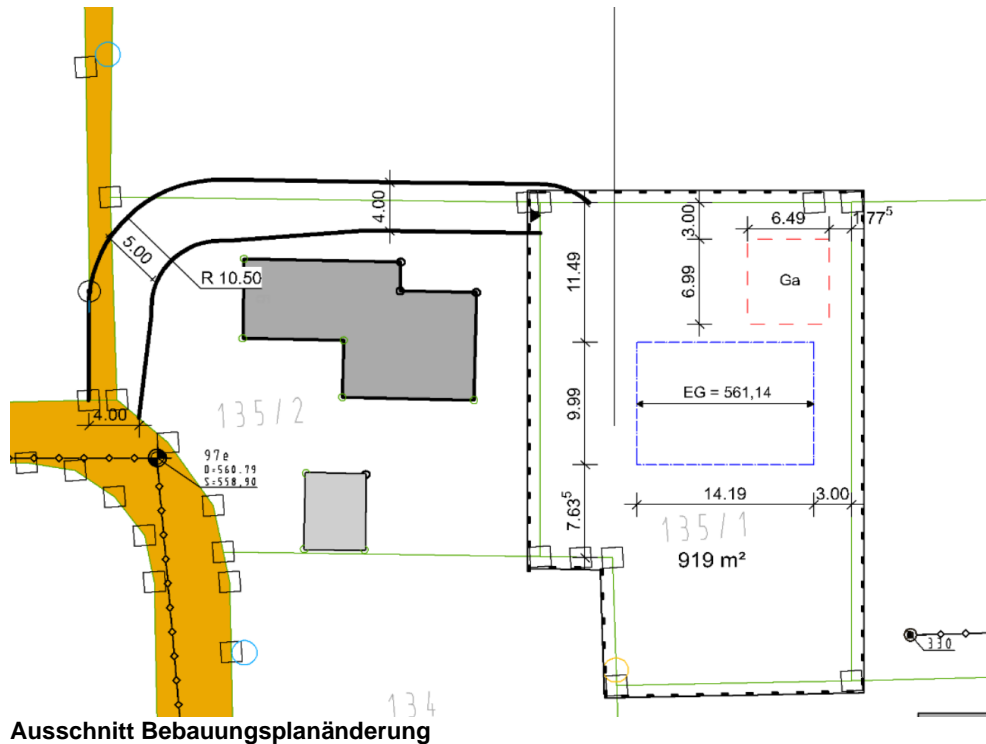
Dachform, Dachüberstände sowie untergeordnete Anbauten und Baukörper sind festgesetzt und bleiben zu den geltenden Festsetzungen unverändert.

3.3. Gebietsartfestsetzung:

Die Gebietsartfestsetzung mit Allgemeinem Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert.

4. Erschließung

Das Grundstück 135/1 wird über das bestehende Geh- und Fahrrecht auf Fl.-Nr. 135/2 und einer Privatstraße erschlossen und verläuft im Norden des Grundstückes. Die Anschlüsse an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie an das Kanalnetz sind vorhanden. Ablagerungsflächen für Schnee sind auf privatem Grund vorhanden.



5. Auswirkungen der Änderungsplanung - Umweltprüfung

- 5.1 Diese Änderungsplanung mit geringfügiger Bauflächenerweiterung ist sowohl in ortsplannerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht vertretbar.
- 5.2 Es sind keine Beeinträchtigungen öffentlicher Belange zu erwarten, so dass das Änderungsverfahren „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann.
- 5.3 Durch diese Änderungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB kann deshalb gemäß BauGB §13 Abs. 3 abgesehen werden.
- 5.4 Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt im Ortsteil wohnenden Menschen auswirken wird.

Hohlneicher Hans, Siegsdorf, den 27.09.2020;

Gemeinde Bergen, den _____

1. Bürgermeister Stefan Schneider _____