

Begründung

zur 10. Änderung des Bebauungsplans Jedling
im Verfahren nach § 13 Satz 1 BauGB

1. Anlass der Änderung

Im Grundstück mit der Flurnr. 3530 der Gemarkung Irschenberg war bisher ein Baufenster für ein Doppelhaus mit 11 m Breite und 17 m Länge festgesetzt. Zur Errichtung eines längsgeteilten Doppelhauses wird nunmehr eine Baugrenze mit den Maßen 14,00 m Breite und 17,00 m Länge festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe wurde mit 6,60 m bestimmt. Hierzu hatte es bisher keine Festsetzung gegeben.

Zudem werden eine Zufahrt und Baugrenzen für die Tiefgarage festgesetzt.

2. Begründung der Änderung

Die Vergrößerung des Bauvolumens auf der Flurnr. 3530 ist durch das Ziel der Schaffung von neuen Wohnungen in guter und sonniger Lage gerechtfertigt. Die Veränderung des Baukörpers wird keine nachteiligen Wirkungen auf die benachbarten Flächen haben. Die gesetzlich notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erhöht sich der Grenzabstand von 5,00 m zum Nachbarn im Westen auf 5,60 m.

Die Längsteilung des Baukörpers ergibt sich aus der Notwendigkeit, für beide Wohnparteien Zugang zur Südlage zu erreichen. Durch die benachbarten Gebäude und die Hanglage nach Osten wäre bei einer Querteilung die nördliche Haushälfte unzureichend von der Sonne beschienen gewesen.

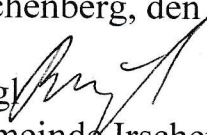
Die Zufahrt zur Tiefgarage auf der Flurnr. 3520 erfolgt aus Richtung Osten. Dies erleichtert die Umsetzung, weil das Gelände nach Westen ansteigt. Die Schaffung einer Tiefgarage ermöglicht die Gestaltung von Gartenflächen rund um den Neubau ohne dass diese durch Stellplätze beeinträchtigt werden. Der Bauplatz liegt an der Hauptzufahrt zum Ort Jedling. Der wenige zusätzliche Verkehr wird das Ortszentrum nicht betreffen.

Durch die Änderung der Bebauung auf der Flurnr. 3530 sind die Interessen der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt.

Die Erschließungsvoraussetzungen sind durch die vorhandene Wasserversorgung und durch den Bau einer neuen Kleinkläranlage erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Irschenberg, den 19.09.2017

Bögl 
Gemeinde Irschenberg