



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Mitterlern, Semptauen
1. vereinfachte Änderung
Begründung

14. August 2009

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621-ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Baugebiet Mitterlern Semptauen hat die Gemeinde 2009 den Bebauungsplan Mitterlern Semptauen aufgestellt. Der Gemeinderat der Gemeinde Berglern hat am 10. September 2009 diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2 Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan sieht bisher eine kompakte Anordnung der Gebäude vor, die den südlichen Gebietsrand von Bebauung freihält. Mit der Änderung soll die Bebauung aufgelockert werden. Statt der freien Fläche im Süden soll an der Grenze der Flurstücke 1233/10 und 1233/11 ein unbebauter Bereich bleiben. Auf der südwestlichen Parzelle soll die Wohnungszahl beschränkt werden. Außerdem sollen im Baugebiet zukünftig Quergiebel zugelassen werden.

3 Auswirkungen, Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in den Grundzügen seiner Planung nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des §13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Gegenstand der Planänderung

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die südwestliche Parzelle wird ein eigenes Baufenster festgesetzt, das zur nördlichen Bebauung einen Abstand von 10 m einhält. Die überbaubare Fläche für Garagen und Nebengebäude wird entsprechend angepasst.

4.2 Anzahl der Wohnungen

Für die südwestliche Parzelle, die nur über einen schmalen Stich erschlossen ist, wird die Wohnungszahl auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt (Festsetzung Nr. 2.4).

4.3 Quergiebel

Aufgrund der festgesetzten geringen Dachneigungen sind Dachgauben – und bisher auch Quergiebel - nicht zulässig. Die Quergiebel werden aus der Festsetzung herausgenommen (Festsetzung Nr. 5.2).

4.4 Sonstige Festsetzungen

Um die Festsetzung zur Wohnungszahl gezielt treffen zu können, wird das Baugebiet in zwei Teilgebiete geteilt (WA1 und WA2). Die Teilgebiete werden mit dem Planzeichen 15.14 („Perlschnur“) voneinander abgegrenzt.

5 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Mitterlern Semptauen werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Anzahl der Wohnungen geändert und Quergiebel im Baugebiet zugelassen. Gemäß §13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.