



# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reichenhaller Straße I“

### Begründung

#### 1. Änderungsgründe

Der Bebauungsplan „Reichenhaller Straße I“ wurde 1995 in Kraft gesetzt und hat einen auf drei Flurstücke östlich der Reichenhaller Straße begrenzten Geltungsbereich.

Während die Gebäude mit den Hausnummern 15 und 17 kurz nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet wurden, steht nach Abbruch des bestehenden Gebäudes mit der Hs.Nr. 13 dessen Neuerrichtung im Rahmen des Genehmigungsverfahren unmittelbar bevor.

Hinsichtlich der Dachaufbauten trifft der gültige Bebauungsplan sehr genaue Festsetzungen. In § 8 der Satzung ist zu „Dachaufbauten, Dachfenster“ folgendes geregelt:

1. *Dachgauben sind nur zulässig wenn sie nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe den Baukörper nicht beeinträchtigen.*
2. *Dachaufbauten für Aufzüge o.ä. sind nicht zugelassen.*
3. *Dachfenster sind zulässig, wenn sie sich in Proportion, Anordnung und Anzahl in die Gesamtkonstruktion von Dach und Gebäude einfügen.*
4. *Außenflächen und Eindeckung der Dachgauben sind dem Farbton oder dem Material des Daches anzupassen.*
5. *Bei der Errichtung von Dachgauben muss der Abstand zwischen den einzelnen Gauben mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 1,50 m nicht überschreiten darf. Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mind. 2 m eingehalten werden.*

*Punkt 6 trifft Regelungen zu Quergiebeln.*

Zwei Gründe geben Anlass, eine Änderung der Regelungen zu den Dachaufbauten in Erwägung zu ziehen:

Auf dem nördlichen der drei Grundstücke (Hs.Nr. 13) ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant, das mit Dachgauben von nur 1,50 m Breite keine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohnraumqualität im Dachgeschoß bieten könnte.

Im Bereich der anderen beiden Gebäude besteht der Wunsch nach einer Gaube von deutlich mehr als 1,50 m Breite im Zuge einer Umbaumaßnahme mit Zusammenlegung zweier kleiner zu einem großen Wohnraum.

Angesichts des sehr begrenzten Geltungsbereiches, der Tatsache, dass der Bestand bereits weitgehend von den Regelungen des Bebauungsplanes abweicht und der Aussicht, dass nach Errichtung des Hauses Nr. 13 dort kaum mehr mit wesentlichen baulichen Maßnahmen zu rechnen sein wird, erscheint es angemessen, die sehr einschränkenden Rege-

lungen zu den Dachgauben zu lockern. Dies auch vor dem Hintergrund der ohnehin nicht einheitlichen Dachlandschaft der näheren Umgebung, die eigentlich keine Grundlage für die geltenden Regelungen darstellt.

Um eine Gestaltung von Dachaufbauten entsprechend den heutigen Ansprüchen an attraktiven Wohnraum im Dachgeschoß zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan in textlicher Form wie folgt zu ändern:

- In § 8, Nr. 1 werden neben Dachgauben ausdrücklich auch überdachte Dacheinschnitte zugelassen.
- § 8, Nr. 5 mit den Regelungen zu Breiten und Abständen entfällt vollständig.

Der Änderungsentwurf der Satzung in der Fassung vom 19.10.2011 enthält eine entsprechende Neufassung des gesamten § 8 Dachaufbauten / Dachfenster.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Art der Nutzung bleibt unverändert.

## **3. Geltungsbereich / Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Grundstücken Fl.Nrn. 1027/4, 1027/6 und 1027/47 (Reichenhaller Str. 13 – 17).

## **4. Geplante bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung bleibt unverändert.

## **5. Erschließung**

Die Erschließung bleibt unverändert.

## **6. Auswirkungen / Umweltprüfung**

Durch die Änderung sind keinerlei Auswirkungen zu erwarten.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben sind, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht anzuwenden, da Eingriffe in Natur und Landschaft durch diese Änderung nicht zu erwarten sind.

Freilassing, den .....

.....  
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister