



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

1. Änderung des Bebauungsplanes „Saalachwehr“

Begründung

1. Änderungsgründe

Der Bebauungsplan „Saalachwehr“, welcher seit dem Jahr 2006 rechtskräftig ist, regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung der Grundstücke beiderseits des südlichen Teils der Straße „Saalachwehr“.

a) Bisher ist zur Zulässigkeit von Wintergärten in Punkt 4.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes folgende Regelung getroffen:

*Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn eine Gesamtfläche von 15m² nicht überschritten wird und die eigenen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden können.
Pro Gebäude ist nur ein Wintergarten zulässig.*

Waren Wintergärten in früheren Jahren überwiegend verglaste Vorbauten außerhalb der wärme gedämmten Außenhülle der Gebäude und entsprechend ihrer ursprünglichen Bedeutung auch nicht beheizt, werden Wintergärten seit einiger Zeit üblicherweise in hochwertig wärme gedämmter Ausführung als Teil des isolierten Gebäudevolumens, verbunden mit einem angrenzenden Wohnraum ausgeführt. Insofern stellen sie vollwertigen Wohnraum und damit einen Teil der überbauten Grundfläche und der Geschossfläche dar.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren stellt sich neuerdings zunehmend die Frage der diesbezüglichen Definition des in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwendeten Begriffes Wintergarten. Insbesondere beim Bebauungsplan „Saalachwehr“, der die höchstzulässige überbaubare Grundfläche auf 99 m² je Gebäude begrenzt, kann dieser Frage eine wesentlicher Bedeutung zukommen. Zur Klarstellung des Begriffes Wintergarten wird deshalb für diesen Bebauungsplan eine Änderung der Festsetzung in Form einer Ergänzung dieser Regelung vorgeschlagen.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, den Bewohnern die Möglichkeit zu eröffnen, neuen, modernen Wohnraum zu schaffen, wie er den aktuellen Anforderungen entspricht und sicherzustellen, dass im Saalachwehr kein neues Baugebiet entsteht, sondern tatsächlich nur die bestehenden Gebäude saniert oder erneuert werden, ohne dass sich die Zahl der Gebäude oder die Zahl der Wohnungen erhöhen wird, ist nicht davon auszugehen, dass mit der Festsetzung bezüglich der Wintergärten ausschließlich unbeheizte Vorbauten gemeint und als eine Wohnraum nutzbare Fläche ausgeschlossen werden sollte.

Um den mittlerweile gestiegenen Anforderungen an rechtlich unmissverständliche Formulierungen gerecht zu werden, wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung unter Nr. 4.2 des Bebauungsplanes um folgende zwei Sätze zu ergänzen:

„Wintergärten dürfen auch mit dem Wohnraum verbunden sein und damit eine Wohnraumerweiterung darstellen. Insofern darf die überbaubare Fläche nach Nr. 2 ausnahmsweise überschritten werden.“

b) Bezüglich der Dachaufbauten ist in Nr. 10 der Satzung folgendes geregelt:

Dachgauben sind zulässig, wenn

- *die Dachneigung des Hauptdaches 30 ° beträgt,*
- *die Gaube max. 1/3 der Dachlänge einnimmt und*
- *vom Ortgang und der Traufe einen Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird*
- *pro Dachhälfte ist max. 1 Dachaufbau zugelassen. Der Mindestabstand vom First Hauptgebäude zum First Dachaufbau muss mind. 1,0 m betragen.*

Während die Regelung des Abstands vom Ortgang richtig ist, erscheint ein Abstand von 2 m zur Traufe nicht zweckmäßig, da dies v.a. bei einem zulässigen Kniestock von 1,40 m zu einer nicht brauchbaren Brüstungshöhe führen würde. Weil davon auszugehen ist, dass diese Formulierung fehlerhaft in den Satzungstext eingeflossen ist, wird vorgeschlagen, die Worte „und der Traufe“ aus diesem zu streichen.

Der Änderungsentwurf der Satzung in der Fassung vom 19.10.2011 enthält eine entsprechende Neufassung des Punktes 4.2 sowie des Punktes 10 der Satzung.

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.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung bleibt unverändert.

5. Erschließung

Die Erschließung bleibt unverändert.

6. Auswirkungen / Umweltprüfung

Durch die Änderung sind keinerlei besondere 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