

Begründung zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

„Unterharpfing“

der Gemeinde Schnaitsee im Bereich der Flur-Nr. 1144/30 Gemarkung Kirchstätt

Landkreis Traunstein

1. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die bauliche Nutzung eines 1.260 m² großen Grundstücks städtebaulich sinnvoll weiterzuentwickeln und an aktuelle Anforderungen anzupassen.

Es wird ein Doppelhaus mit einer Wandhöhe von 6,40m ab OK Rohfußboden bis OK Fußfette mit ausgebautem Dachgeschoss und Quergiebel geplant. Um den Ausbau des Dachgeschosses möglich zu machen, wie schon in der Änderung vom 16.07.2008 unter Punkt 1. beschrieben, wird die Dachneigung bis auf 33° erweitert. Mit jeweils einer kombinierten Grenzgarage / Carport an der südwestlichen und südöstlichen Grenze. Für die südöstliche Grenzgarage soll die Baugrenze geändert werden, da hier der Privatweg endet und nicht weitergeführt werden kann.

Die vorgesehene Doppelhausbebauung trägt zu einer effizienten und flächensparenden Nutzung des vorhandenen Baulands bei und entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Unterharpfing sind entsprechend anzupassen.

2. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine effiziente und flächensparende Nutzung des vorhandenen Baulands ermöglicht werden.

Geschossfläche

Keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Geschossflächenzahl

Keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Grundflächenzahl

Das in der Bebauungsplanänderung vom 16.07.2008 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 beibehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanänderung vom 16.07.2008 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen (II) beibehalten.

Dachneigung

Die Dachneigung wird wie folgt geändert:

Alt: 21° bis 24°

Änderung: 21° bis 27°

Neu: 24° bis 33°

Die Dachneigung für Garagen bleibt bei 21° bis 27°

Zulässige Wohneinheiten

Keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise bleibt unverändert.

Bauliche Gestaltung

Keine Veränderungen zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

3. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind bei Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, und nachteilige Beeinträchtigungen hinsichtlich Verkehr, Immissionen oder Umweltbelangen sind nicht erkennbar.

Schnaitsee, 04.04.2026

Gemeinde Schnaitsee

.....