

Gemeinde Nußdorf

11. Bebauungsplanänderung

„Baumgarten“

Begründung

08.05.2024

Veranlasser:

Flur Nr. 1901/5
Josef Posch
Weidangerstr. 6

83365 Nußdorf

Flur Nr. 1901/4
Bernhard Posch
Baumgarten 4

83365 Nußdorf

Betroffene Flurnummer

1901/5 + 1901/4

SPRUS DESIGN GmbH
Mietenkamer Str. 47
83224 Grassau


Toni Wimmer
Erster Bürgermeister

Anlass der Änderung

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1975 bereits bebauten Grundstücke sollen durch eine moderne ortsübliche Bebauung neuen Wohnraum schaffen.

Da dieser Bebauungsplan nunmehr fast 40 Jahre alt ist und das Gebiet durch unterschiedlicher Bebauung geprägt ist, sollen durch grundstücksbezogene Änderungen des Bebauungsplanes die jeweiligen Grundstücke durch eine Nachverdichtung besser genutzt werden ohne das weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Die Erhöhung der GRZ und GFZ ist ortsplanerisch vertretbar.

Der Bestand wird saniert und energetisch auf den aktuellen Stand gebracht.

Bestand

Auf dem Grundstück Nr.1 befindet sich ein 3-Familienhaus mit einer Doppelgarage im Osten.

Auf dem Grundstück Nr. 2 ist mit einem 6-Familienhaus und einer Doppelgarage im Westen bebaut.

Die Gebäude sind durch die Garagen auf der Grenze zusammengebaut.

Die Baugrenzen laufen um die best. Gebäude.

Planung Konzept gesamt

Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bauherrngemeinschaft, so dass ein Gesamtkonzept für beide Grundstücke möglich ist, und damit die Schaffung von mehr Wohnraum ermöglicht.

Durch den Abbruch der in der Mitte befindlichen Garagen sollen die beiden Gebäude jeweils durch einen zweigeschossigen Baukörper mit darauf befindlicher Dachterrasse miteinander verbunden werden.

Auf dem Grundstück Nr. 2 soll zusätzlich noch auf der Ostseite ein ebenfalls zweigeschossiger Baukörper mit Dachterrasse entstehen.

Die Dachterrassen werden teilweise auch mit extensiver Begrünung versehen.

Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO.

Grundstück Nr. 1

Hier sollen die bestehenden drei Wohnungen durch mehr Wohn- bzw. Dachterrassenfläche und damit mehr Lebensqualität vergrößert werden.

Der Zugang im Dachgeschoss auf die Dachterrasse soll durch Satteldachgaube erfolgen.

Die geforderten 1,5 Stellplätze sind auf dem Grundstück durch 2 überdachte Stellplätze im EG des Neubaus, sowie durch 5 zusätzlich Freistellplätze gesichert.

Grundstück Nr. 2

Im Bestand befinden sich bereits 6 Wohnungen

Die zwei Wohnungen im Dachgeschoß sollen im durch 2 Satteldachgauben im Norden mit mehr Licht versorgt werden.

In den Anbau Ost und West entsteht jeweils 1 Wohnung über zwei Geschosse. Die geforderten 12 Stellplätze sind auf dem Grundstück durch 5 Carport- und 7 Freistellplätze gesichert.

GRZ:

Durch den erhöhten Bedarf an Wohnraum ist eine Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken von der Regierung und dem Bauherrn erwünscht und rechtfertigt hier eine Erhöhung der GRZ von 0,40 auf 0,45, da im direkt angrenzenden MI eine GRZ von 0,60 laut BauNVO möglich ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bebauung mit Schul-Sport und Gewerbe die GRZ auf 0,45 vertretbar.

Ortsbild

Durch die unmittelbare Lage am Sportplatz sowie an der Schule ist die Bebauung in geschlossener Bauweise vertretbar und fügt sich somit in das Wohn und Mischgebiet ein.

Der bisherige Bebauungsplan hatte Baufenster im Mischgebiet von z.B.

Flur Nr. 596 60 / 20 m

Flur Nr. 1899 38 / 10,5 m

Vorgesehen und damit zum Ausdruck gebracht, dass in diesem Baugebiet langförmige und größere Gebäude angedacht und gewünscht waren.

Ob ein größeres Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken steht oder ob es sich bereit im Mischgebiet oder im Wohngebiet befindet, wird bei der äußeren Betrachtung nicht vernehmbar sein können.

Im unmittelbar nördlichen Bereich ist eine Schule entstanden die den Eindruck größerer gewünschter Gebäude verstärkt.

Die Stellungnahme des Landratsamtes vom 17.11.2022 bezieht sich auf eine kleinflächigere Betrachtung ohne dabei auf den Gesamteindruck dieses Ortsteiles einzugehen.

Das Gesamterscheinungsbild dieses Ortsteils mit seinem Gewerbebauten und Wohnbauten sollte jedoch bei einer Beurteilung gesamtheitlich gesehen werden.

Lärmschutz

In der Nordostfassade, die zum Sportplatz zugewandt ist, dürfen keine Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen ausgeführt werden.

So ist es auch im Bebauungsplan unter den Zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Vom Büro Steger & Partner wurde eine Stellungnahme zum Schallschutz erstellt.