



Begründung zur 25. Bebauungsplanänderung
„Pittenhart Nord-Ost“

der Gemeinde Pittenhart / Landkreis Traunstein

05. September 2024



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 31.07.2024)

Planung:

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Pittenhart hat am die Änderung des Bebauungsplans "Pittenhart Nord-Ost" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 126/51 der Gemarkung Pittenhart. Das Grundstück hat eine Größe von 1.030 m².

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 31.07.2024)

2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Pittenhart Nord-Ost". Das Änderungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m festgesetzt wird.

Das Grundstück der Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1.030 m².

3 Anlass der Änderung

Das Bestandsgebäude soll zum Einbau einer weiteren Wohnung aufgestockt werden. Vor dem Hintergrund des kosten- und flächensparenden Bauens und den knapper werdenden Ressourcen an Bauland, aber auch den möglichen Finanzmitteln, ist das Grundstück ideal für eine Nachverdichtung geeignet.

Der Grundsatz der Regierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Änderungsgebiet durch die Nachverdichtung sinnvoll umgesetzt.

Zusätzlich sollen die beiden an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen, grenznah stehenden Nebengebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden.

4 Planung

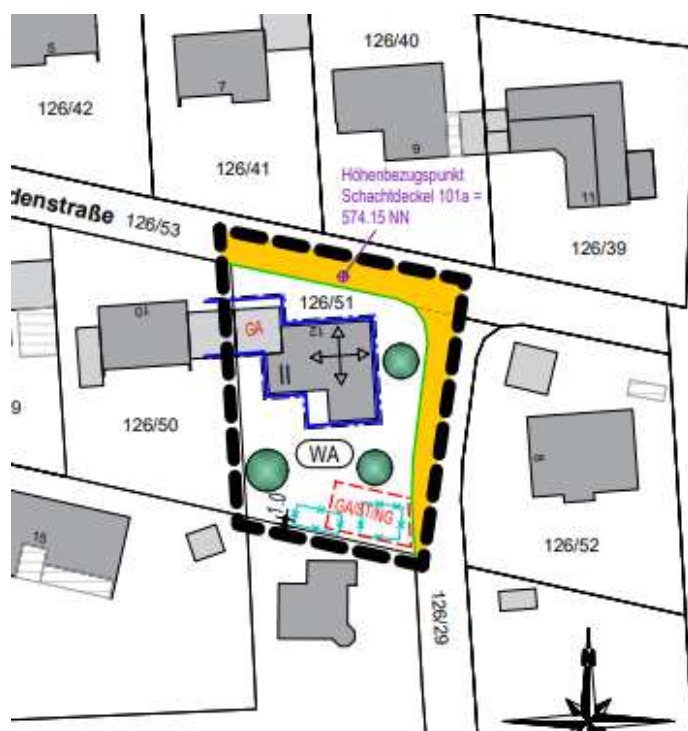
Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Pittenhart zu Grunde gelegt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, aus dem Jahre 1978 wurde das Maß der baulichen Nutzung folgendermaßen geregelt:

Es wurde eine Baugrenze um das Bestandsgebäude (Winkelbau) gezogen, ein Geschoss mit einer seitlichen Wandhöhe von max. 3,2 m ab Oberkante Gelände festgesetzt (der max. Höhe OK FFB EG nicht definiert) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt, eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) fehlt. Abweichende Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen, lassen eine Überbauung auch der Grenzgarage zu.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Mit der nun vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanes wird die Aufstockung des Gebäudes und somit ein weiteres Geschoss zugelassen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entfällt, stattdessen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die auf dem Grundstück bestehenden Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze, die baurechtlich nicht genehmigt und so nicht zulässig sind, müssen zu einem Gebäude zusammengefasst werden, um die Abstandsflächen einzuhalten.

Die Baugrenzen und die „abweichenden Abstandsflächen“ werden aus dem Urplan übernommen.

Folgende Punkte weichen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab:

- Baufelder
 - Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für Garagen / Carports / Stellplatz / Nebengebäude

- Maß der baulichen Nutzung
 - Erhöhung der Geschosse (2 Vollgeschosse zulässig)
 - Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
 - Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe, einschließlich der Definition der Höhenlage (OK FFB EG)

- Dächer
 - Festsetzung Dachform und Dachneigung
 - Änderung der Dachüberstände
 - Regelung zu Dachaufbauten und max. zulässigen Dachverglasungen
 - Festsetzungen zur Gestaltung von Sonnenkollektoren

- Geländemodellierung / Einfriedung
 - Mindestandeckung unter OK FFB EG
 - Geländegestaltung zu den Grundstücksgrenzen
 - Höhe und Abstand zur Straße von Einfriedungen

- Grünordnung
 - Festsetzung zur Pflanzdichte

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Da ein vorhandenes Gebäude umgebaut werden soll, ist die Erschließung bereits vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung des Gebäudes mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Harpzing sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Gemeindekanal, der Anschluss innerhalb des Grundstücks besteht bereits.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf dem Grundstück ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

6 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Erhöhung des Gebäudes. Das Änderungsgebiet liegt in einem Siedlungsgebiet. Das Grundstück wird als Gartenfläche genutzt.

Eine Gefährdung für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten, die durch diese Änderung entsteht, kann somit ausgeschlossen werden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann - entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre.

Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

7 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Pittenhart,

Josef Reithmaier

Erster Bürgermeister