

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes - Bruckfeld - in Marquartstein vom 20.02.2020, gemäß §§ 2 und 9 Bau GB im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 419/3, der Gemarkung Marquartstein

1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Bruckfeld ist im Bereich der Flurnummer 419/3 Bauland für Wohnhäuser ausgewiesen.

2.) Geplante Änderung:

Die geplante Änderung sieht den Ausbau des derzeit ungenutzten Dachraumes vor. Es wird die Möglichkeit eines steileren Daches und einer Dachaufkantung geschaffen.

Die seitlichen Wandhöhen bleiben unverändert und sind im beigefügten Plan zur Verdeutlichung dargestellt.

Die gemäß BayBo Art. 6 geforderten Abstandsflächen werden auf der Nord - und Westseite aus folgenden Gründen nicht eingehalten:

Westseite: Das Gebäude weist auf der Westseite einen Grenzabstand von 43 bis 58 cm auf. Das Grundstück wurde einst so geteilt und grundbuchrechtlich eine Abstandsflächenübernahme gesichert. Dieser Umstand fand auch in den Bebauungsplan „Bruckfeld“ Eingang, zumal in der nachfolgenden Zeit eine Privatstraße samt weiterer Bebauung im Westen geplant wurde.

Nordseite: Die Baugrenze im Norden und Süden wurde vom alten Bebauungsplan übernommen.

3.) Erschließungsmaßnahmen und Kosten:

Öffentliche Verkehrsflächen und Einrichtungen werden durch den Vollzug der Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

4.) Voraussichtliche Auswirkungen nach Verwirklichung der Planung:

Durch die Verwirklichung der Planung kann neuer Wohnraum geschaffen werden. Dies entspricht den Wunsch der Regierung der Wohnraumverdichtung und der Schaffung neuen Wohnraums ohne zusätzlichen Flächenverbrauchs.

.....
1. Bürgermeister

Marquartstein, den 25.05.2020

.....
Entwurfsverfasser