

STADT NEUÖTTING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "ALZGERN OST"

3. ÄNDERUNG

(ÄNDERUNG FLST. 180/2, ERWEITERUNG FLST. 180/1, 5/1, 162/1, 162/2T, 162/3, 162/7)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 19.08.2019

STADT NEUÖTTING - BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „ALZGERN OST“

3. ÄNDERUNG (ÄNDERUNG FLST. 180/2, ERWEITERUNG FLST. 180/1, 5/1, 162/1, 162/2T, 162/3, 162/7)

BEGRÜNDUNG

3. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Alzgern Ost“ wurde 1996 aufgestellt, letzter Rechtsstand bildet die 2. Änderung vom 12.03.2015 (Satzungsbeschluss vom 07.05.2015).

Für das Grundstück Öttinger Str. 4 (Flst. 180/1) lag im April 2018 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Bestandsgebäudes vor. Der Bau- und Umweltausschuss hat beide vorliegenden Erweiterungsvarianten abgelehnt, mit der Begründung, dass beide Varianten zu groß sind und sich nicht in die Umgebung einfügen.

Bei einem Ortstermin mit dem Landratsamt Altötting wurde die baurechtliche Beurteilung der Stadt Neuötting bestätigt.

In Zusammenhang mit der baurechtlichen Beurteilung der Bauvoranfrage wurde aber auch das Baurecht auf dem unbebauten Nachbargrundstück Flst.180/2 beurteilt und festgestellt, dass hier bei maximaler Ausnutzung des vorhandenen Baurechts ein aus städtebaulicher Sicht weit überdimensionierter Baukörper entstehen könnte.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat in der Sitzung am 15.11.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Alzgern Ost“ beschlossen.

Das Grundstück Flst. 180/1, Gemarkung Alzgern, soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und so wie das östlich gelegene Grundstück Flst. 180/2 neu überplant werden. Außerdem sind im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend 3 Anwesen, die bisher nicht in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen waren. Um in diesem Bereich Rechtsklarheit herzustellen, sind auch die Grundstücke Flst. 162/1, 162/2, 162/3 und 162/7, Gemarkung Alzgern, in den Umgriff des Bebauungsplans einzubeziehen.

Für die neue Überplanung der Grundstücke wurden verschiedene Lösungsvarianten erarbeitet. In der Sitzung am 09.05.2019 wurde diese Varianten beraten und für den Bereich Flst. 180/1 und 180/2 die Variante „C“, für den Bereich Flst. 162/1, 162/2, 162/3 und 162/7 die Variante „D“ beschlossen.

Im Weiteren wurde beschlossen, das Grundstück Flst. 5/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen und als Grünfläche festzusetzen.

Auf Grundlage dieser drei Punkte billigte der Stadtrat die Änderungsplanung und beschloss die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Alzgern Ost“.

Das Grundstück Flst. 180/1 soll mit einem Mehrfamilienhaus (mit maximal. 4 Wohneinheiten) und einem Einzelhaus bebaut werden.
Parzellengröße MFH ca. 1.110 m², Größe EFH ca. 713 m².

Das Grundstück Flst. 180/2 soll mit zwei Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienhaus (mit maximal 5 Wohneinheiten) bebaut werden.
Parzellengröße DHH je ca. 510 m², Größe MFH ca. 1.193.

Im Bereich der Grundstücke Flst. 162/1, 162/2T, 162/3 und 162/7 sind insgesamt 5 Einzelhausbebauungen vorgesehen.
Parzellengrößen ca. 515 m² - 800 m².

Das Grundstück Flst. 5/1 wird als öffentliche Grünfläche mit Baumbestand festgesetzt, im Grundstücksbereich befindet sich eine bestehende Trafostation, sowie die bestehende Pumpstation der Vakuumkanalanlage.

Die bisherigen Festsetzungen gelten auch für die Änderung-/ Erweiterungsbereiche, lediglich für die beiden Mehrfamilienhausparzellen wird die zulässige Grundflächenzahl von bisher 0,30 neu mit 0,40 festgesetzt.

Bei den Mehrfamilienhausparzellen wird jeweils eine zulässige Fläche für Garagen/ Carports und Stellplätze eingetragen, um für eine Bebauung einen entsprechenden Spielraum für die Einteilung der Garagen-/ Carport-/Stellplatzflächen zu ermöglichen.

Die alten Festsetzungen zu Grundstück Flst. 180/2 werden aus den Festsetzungen herausgenommen.

Die bestehende Planzeichenerklärung und Festsetzungen werden entsprechend ergänzt, alle Änderungen/Ergänzungen innerhalb der Textteile werden zur besseren Übersicht in farbiger Schriftfarbe dargestellt.

Flächenübersicht:

Bereich Änderung	
Flst. 180/2:	2.213 m ²
Bereich Erweiterung:	
Flst. 180/1	1.823 m ²
Flst. 5/1	1.362 m ²
Flst. 162/1:	1.946 m ²
Flst. 162/2T:	639 m ²
Flst. 162/3:	536 m ²
<u>Flst. 162/7:</u>	<u>79 m²</u>
Gesamtfläche 3. Änderung:	8.598 m ²

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Alzgern Ost“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

aufgestellt: Neuötting, den 19.08.2019