

3. vereinfachte Änderung BEBAUUNGSPLAN

EICHFELD VI



Allgemeines Wohngebiet

KREISSTADT MÜHLDORF a. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEGRÜNDUNG

<p>Buchbach, den 11.06.2024</p> <p>Der Entwurfsverfasser :</p> <p> THALMEIER SEIT 1965 ARCHITEKTEN Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737 info@thalmeier-architekten.de</p>	<p>Mühdorf, den 11.06.2024</p> <p>----- 1. Bürgermeister Michael Hetzl</p>
--	--

BEGRÜNDUNG

Anlass und Ziel der Änderung

Aufgrund der aktuell schwierigen Marktsituation möchten die Eigentümer die Grundstücke und die Bebauungsmöglichkeit an die Bauwünsche potentieller Interessenten anpassen. Dazu werden die beiden westlichen Doppelhausparzellen aufgeteilt in 3 Einfamilienhaus-Parzellen.

Zudem werden diverse Anpassung der baulichen Gestaltung vorgenommen. Diese Änderungen orientieren sich an den geänderten Bedürfnissen und zeitgemäßen Verhältnissen.

Geplante bauliche Nutzung

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

Der Erdgeschoss- Fertigfußboden wird um 10 cm gegenüber der das Grundstück erschließenden Straße/Gehweg erhöht, damit der Gefahr der zunehmenden Starkregenfälle und ggf. daraus resultierendem Oberflächenwasser entgegen gewirkt werden kann.

Bauliche Gestaltung

Im Bereich zwischen Raitenaustraße und Eichkapellenstraße befindet sich Bebauung mit unterschiedlichsten Bauweisen in lockerer Anordnung. Daher wird auch im Änderungsbereich, der sich südlich der Raitenaustraße befindet, die Vorgabe gelockert und der Umgebung angepasst.

Die Vorgabe des Seitenverhältnisses der Baukörper wird für diesen Bereich aufgehoben. Die zulässige Dachneigung wird erweitert, zudem können Ausnahmen mit anderen Dachformen zugelassen werden. Des Weiteren wird die Dachdeckung analog freier gestaltet.

Sonnenkollektoren sind genehmigungsfrei, jedoch werden hierzu gestalterische Vorgaben gemacht, um diese optisch einzugliedern und eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

Kosten kommen auf die Stadt nicht zu. Die Kosten für die Bebauungsplanänderung trägt der Antragsteller.

Auswirkungen

Die Änderungen werden sich nicht mehr als bisher auf die Umgebung und auf die im Gebiet wohnenden Menschen auswirken. Die Erschließung bleibt gleich. Die neue Grundstücksteilung erfolgt innerhalb der Grundstücke, die umfassenden Grundstücksgrenzen bleiben bestehen.

Eine negative Auswirkung ist daher nicht zu erwarten.

Verfahrensverlauf

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.