

3. Änderung des Bebauungsplanes „Valtl II“

Begründung

Gemarkung: Unterfischbach
Gemeinde: Wackersberg
Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen



Maßstab: M = 1 : 500

Planfassung: 5.04.2022

eizenberger | architekten

Peterbauerweg 1
83646 Wackersberg
M 0175-1618539
T 08041-8539
info@eizenberger-architekten.de
www.eizenberger-architekten.de

BEGRÜNDUNG:

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Valtl II“ der Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, für das Flurstück 463/2 der Gemarkung Unterfischbach.

1. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Anlass ist dass die Gemeinde Wackersberg versucht bebaute Bereiche gezielt nachzuverdichten und so die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich verringert werden kann.

Hier Fl. Nr. 463/2 Gemarkung Unterfischbach Schaffung von Wohnraum durch einen Neubau als Ersatz für ein bestehendes Nebengebäude.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von Westen.

Die Umgrenzung für die Garagenfläche für das bestehende Wohnhaus auf der Baugrundstück-Nr.: 11 a wird an die südliche Grundstücksgrenze versetzt.

Für den nördlichen Nachbarn ergibt sich keine wesentliche Beschattung durch einen Ersatzbau an dessen Südgrenze.

2. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst den bisherigen Bebauungsplan „Valtl II“ der Gemeinde Wackersberg in der Fassung der 3. Änderung.

3. Verfahren:

Das Änderungsverfahren wird gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB kann daher abgesehen werden. §4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Voraussetzungen, nach denen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht erfüllt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

4. Inhalt der Planung:

4.1 Die Lage und Größe des Baukörpers (11b) auf Fl. Nr. 463/2 wird durch die Baugrenzen und die maximale Grundfläche im Bauraum, die Anzahl der Vollgeschosse und der Dachneigung festgelegt. Ebenso wurde die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,30 m festgeschrieben.

Diese Festlegungen finden sich in der entsprechenden Nutzungsschablone auf der Planzeichnung und unter C 5.2.

5. Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Flurstückes soll wie bisher über die „Stausee Straße“ erfolgen und an der östlichen Grundstücksgrenze den Zugang zum Gebäude ermöglichen.

5.1 Die sonstige Ver- bzw. Entsorgung des Flurstückes mit Wasser, Strom, Telefon, Abwasser und Müll bleibt unverändert. Das Niederschlagswasser ist entsprechend dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Wackersberg zu behandeln

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig verändern werden.

7. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz:

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung. Die Thematik ist in der Urplanung abgehandelt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege:

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Änderungsplanung. Die Thematik ist in der Urplanung abgehandelt.

9.. Umweltbericht:

Entfällt

10. Infrastruktur:

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

11.. Verfahrensvermerk:

Die Begründung hat mit der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes“ Valtl II die auf der Planzeichnung unter Punkt „E“ Verfahrensvermerke angegebenen Punkte 1 mit 4 durchlaufen.

Wackersberg den 5.04.2022

Wackersberg, den

Fassung vom 5.04.2022

Entwurf und Planung:

Gemeinde Wackersberg

.....
eizenberger | architekten

Michaela Eizenberger

.....
Jan Göhzold

1. Bürgermeister