

Begründung

11. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Berndl“ Fl.St. 1081/8 Gem. Altenmarkt a.d. Alz

Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Landkreis Traunstein

06. Dezember 2022



Planung:

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

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1. Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz hat am 06.12.2022 die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Berndl“ in Altenmarkt a.d. Alz beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 1081/8, Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz, Berndling 18.

Das betroffene Grundstück ist als "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne von § 8 der BauNVO festgesetzt.



Luftbild

2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Berndl“.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich

3. Anlass der Änderung

Der Eigentümer des betroffenen Grundstückes, Fl. St. 1081/8, Gem. Altenmarkt a.d. Alz, Berndling 18, hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Der Eigentümer möchte auf dem ca. 3285 m² großen Areal ein Bürogebäude mit einer Betriebsleiterwohnung errichten.

Der Betrieb erstreckt sich derzeit über die Grundstücke Fl.St. 1081/8 + 1081/10 + 1081/12 + 1081/21. Um eine sinnvolle Organisation des Betriebes gewährleisten zu können, soll das Baufeld für das Bürogebäude reduziert und um eine Etage erhöht. Durch den kompakten Baukörper kann die verbleibende Außenfläche weiterhin zum Aufstellen von Baumaschinen genutzt werden.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl bleibt unverändert.

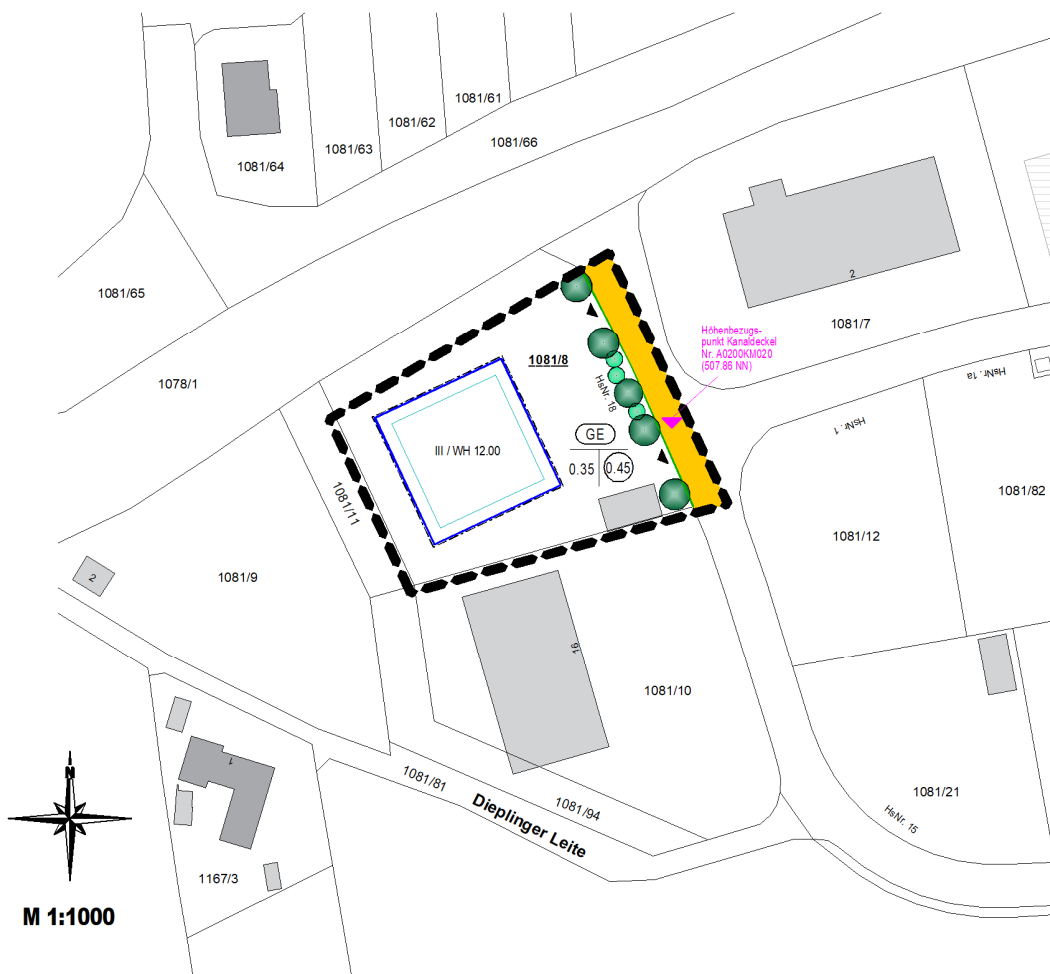
4. Planung

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz zu Grunde gelegt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan 08.11.1989 (nicht maßstäblich)



11. Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)



Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- ✚ Änderung der Baufelder / Baugrenze
- ✚ Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1) bleibt unverändert.
Durch die überbaubaren Grundflächen (GRZ 2) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl um mehr als 50% überschreiten.
- ✚ Die Anzahl der Vollgeschoße wird mit max. III (3 Vollgeschoße) festgesetzt, wobei dass 3. Vollgeschoß als Staffelgeschoß auszuführen ist.
- ✚ Die max. traufseitige Wandhöhe (max. 12.00 m) sowie ein Bezugspunkt zur Höhenfestlegung werden definiert.
- ✚ Zulässige Dachformen, Dachneigungen sowie Deckungsmaterialien werden festgesetzt.
- ✚ Die Festsetzungen zur Gestaltung entfällt und wird neu definiert.
- ✚ Garagen, Nebengebäude und Stellplätze neu geregelt.
- ✚ Abstandsflächenrecht wird dem neuen Baurecht redaktionell angepasst.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Änderung innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes handelt, sind die Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung bis zur Grundstücksgrenze bereits vorhanden. Die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung ist gesichert.

6. Artenschutzrecht

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.

Der Änderungsbereich ist derzeit zu 100% versiegelt. Im Norden des Grundstückes befindet sich ein ca. 6 m breiter, bepflanzter Grünstreifen. Diese Eingrünung ist in der Änderung nicht enthalten und bleibt unverändert.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierteren 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

Kultur-, Bau- bzw. Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht enthalten bzw. bekannt.

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

Aufgestellt:

Altenmarkt a.d. Alz,

Stephan Bierschneider, 1. Bürgermeister