



Gemeinde Riedering

Planbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 1 „Riedering Ost“

15. Änderung
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung



Plangeber: Gemeinde Riedering
vertreten durch 1. Bürgermeister Vodermaier
Söllhubener Straße 6
83083 Riedering

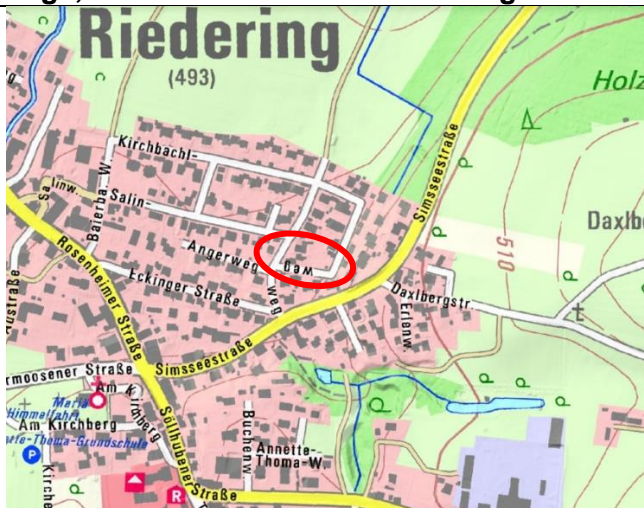
Entwurfsverfasser: Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Plandatum 02.02.2021

Inhalt

1.	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planungskonzeption	3
5.	Grünordnung	3
6.	Flächen mit Bodenbelastung	3
7.	Immissionsschutz	4
8.	Brandschutz	4
9.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	4
10.	Ver- und Entsorgung	4
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	4

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Riedering der Gemeinde Riedering und umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

Es wird im Westen vom Salinweg und im Süden und Osten vom Kirchbachlweg begrenzt. Nördlich schließt Wohnbebauung an.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Riedering sind erfasst: Fl.Nr. 197/1, 197/7 und 197/10.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gelten die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Riedering Ost“ sowie die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Riedering Ost.“

Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Einbau einer Dachgaube vor, die nach den Regelungen der geltenden Bebauungspläne nicht zulässig ist.

Im näheren Umfeld sind bereits Dachgauben und Quergiebel vorhanden. Deshalb hat der Bauausschuss der Gemeinde Riedering in seiner Sitzung am 24.11.2020 beschlossen, Dachgauben und Quergiebel zuzulassen.

Ziel der vorliegenden 15. Änderung des Bebauungsplans „Riedering Ost“ ist unter dem Aspekt einer geringfügigen Nachverdichtung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, indem das Dachgeschoss vollwertig als Wohnfläche genutzt werden kann. Damit kann unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der bisher zulässige Ausbau des Dachgeschosses optimiert werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Hinsichtlich der in der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Riedering Ost“ festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt keine Änderung.

Durch die Verbesserung der Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird die dem Ursprungsbebauungsplan zugrundeliegende planerische Grundkonzeption nicht verändert. Somit wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Folgende Bebauungspläne sind rechtsverbindlich:

- Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Riedering Ost" i.d.F.v. 14.07.1977, rechtsverbindlich seit 27.07.1978
- 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Riedering Ost" i.d.F.v. 28.07.2020, rechtsverbindlich seit 07.08.2020

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt eine Modifizierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich des zulässigen Dachgeschossausbaus dar. Die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden nicht berührt. Im Übrigen gelten die Regelungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten.

4.3 Gestaltung

Die Regelungen zur baulichen Gestaltung werden dahingehend geändert, dass Dachgauben und Quergiebel, wie bereits im näheren Umfeld vorhanden, als zulässig festgesetzt werden. Weitere Änderungen oder Er4gänzungen erfolgen nicht.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über den Salinweg und den Kirchbachweg.

5. Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umwelt- und Landschaftsschutz, Belange des besonderen Artenschutzes

In den Naturhaushalt wird nicht über das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebene Maß eingegriffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Ebenso ergeben sich keine Änderungen oder neuen Aspekte hinsichtlich des Umwelt- und Landschaftsschutzes bzw. der Belange des besonderen Artenschutzes.

6. Flächen mit Bodenbelastung

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

8. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt, soweit diese Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind.

9. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Riedering.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemeinde Riedering, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier