

Veranlasser der Änderung



Änderung Bebauungsplan Mühlstetterfeld 1

Änderung im Bereich Flurnummer 787/17

83224 Staudach-Egerndach

BEGRÜNDUNG gem. § 13 a BauGB

Von der Bebauungsplanänderung betroffen ist nur das Grundstück mit der Flurnummer 781/17, .

Grundstückseigentümer und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist  in 83224 Staudach-Egerndach.

Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich, weil für die Eltern, jetzige Bewohner des Hauses, eine Altenteilerwohnung bereitgestellt werden soll. Eine Aufstockung des bestehenden Holzhauses oder ein Anbau ist sehr schwierig weil die Schallschutzanforderungen schwer eingehalten werden können.

Die in §13a BauGB festgesetzten Anforderungen in Bezug auf Grundstücksgröße, Umweltverträglichkeit und einem Bedarf an Investitionen, Sicherung von Arbeitsplätzen und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum werden eingehalten.

Bei der beantragten Änderung handelt es sich um eine Erweiterung um ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit, bei dem für Wohneinheit im Bebauungsplan Mühlstetterfeld 1 zwei Stellplätze gefordert sind.

Die geforderten zwei Stellplätze werden bereitgestellt und für den Bestand werden zwei Stellplätze in der bestehenden Garage bereitgestellt.

Die Verkehrserschließung ist über die Straße „Mühlstetterfeld“ gewährleistet. Dementsprechend ist auch die Anbindung an das bestehende Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetz gewährleistet. Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen und damit keine Kosten für die Gemeinde.

Seite -2-

Das Gelände um das Gebäude muss bis mindestens 0,15 m unter OK-RFB am Baukörper angefüllt werden. Es sind fließende Übergänge zu schaffen. Vertikale Höhensprünge sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind die zufahrts- bzw. erschließungsbedingten Abgrabungen vor den Stellplätzen an der Ostseite des Gebäudes. Nur damit in Zusammenhang stehende vertikale Höhensprünge sind durch Natursteinmauern mit Begrünung zu überbrücken.

Die Geschossflächenzahl für das Grundstück Flurnummer 787/17 wird auf 0,32 erhöht. Für das Grundstück Flurnummer 787/17 wird die GRZ mit 0,24 festgelegt.

Gemäß Paragraph 19, Absatz 4, nach der BauNVO kann die GRZ um 50% erhöht werden und deckt damit die erforderliche Grundfläche für den Anbau und die Stellplätze ab.

Bei einer Grundstücksfläche von 1018 m² werden folgende Flächen überbaut.

Grundfläche Wohnhaus	95,5 m ²
Grundfläche Garage mit Zufahrt	108,8 m ²
Grundfläche Anbau	63,0 m ²
Stellplatz 1 und 2	42,0 m ²
Zugang zum Anbau	25,7 m ²
Eingang Nordseite	<u>15,0 m²</u>
Vorhandene überbaute Fläche	350,0 m ²

Zulässige überbaubare Fläche $0,24 \times 1018 \text{ m}^2 \times 1,5 = 366,0 \text{ m}^2$

Die überbaute Gesamtfläche, auch mit dem Paragraph 19, Absatz 4 der BauNVO, darf 366,0 m² betragen.

Die weiteren Festsetzungen für das Wohnhaus bleiben unverändert bestehen.

Die Antragsteller wollen selbst die Neubauwohnung nutzen, und deshalb soll das bestehende Wohnhaus von den Kindern und den Enkeln bewohnt werden. Eine Wohneinheitenbeschränkung besteht für das Grundstück nicht.

Staudach den 30.09.2024

