

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "S I L B E R B E R G III"

der Gemeinde Daisendorf

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes "Am Silberberg III" ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Daisendorf erforderlich.

Bei der Bearbeitung von Bauanträgen im Plangebiet und bei der Bebauungsplanänderung "Silberberg III, 1. Änderung" hat der Gemeinderat festgestellt, daß verschiedene Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan "Silberberg III" sehr einengend sind bzw. unbeabsichtigte Härten verursachen, die den fortgeschriebenen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Dem Gemeinderat wurde bewußt, daß auf den Grundstücken Nr. 7 bis 10 die Erdgeschoßfußbodenhöhen weit unter dem Zufahrtsniveau angeordnet sind. Dies kann bei der vorhandenen Topographie und Erschließungssituation im Unwetterfall zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bausubstanz führen und außerdem den Anforderungen des § 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entgegenstehen. Die Grundstücke Nr. 7 und 10 sind sehr groß ausgewiesen und widersprechen in ihrer Festsetzung der baulichen Nutzung dem Gebot der flächensparenden Bebauung gemäß § 1 Baugesetzbuch.

Aufgrund des genannten Sachverhaltes hat der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf den Beschluß gefaßt, für die Grundstücke Nr. 7 bis 10 die Erdgeschoßfußbodenhöhen auf ein vertretbares Maß anzuheben und für die Grundstücke Nr. 7 und 10 eine Doppelhausbebauung und dementsprechend eine Realteilung der Grundstücke zuzulassen. Damit soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum unter Berücksichtigung vertretbarer Grunderwerbsverhältnisse Rechnung getragen werden.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes "Am Silberberg III" umfaßt die Grundstücke Nr. 7 bis 10. Das Plangebiet entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan "Am Silberberg III" vom 03.06.1985. Durch die Änderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan in den Grundzügen der Planung nicht berührt.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

3.1 Nutzung:

Die Nutzung als Reines Wohngebiet entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes von 1985. Die bisher zulässige Nutzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird nicht verändert. Es erfolgt durch die Bebauungsplanänderung lediglich eine Umformung der Nutzung für die Grundstücke Nr. 7 und 10 in der Weise, daß neben der bisherigen zulässigen Nutzung von zwei Wohneinheiten pro Gesamtgebäude alternativ auch eine Nutzung durch eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte möglich ist.

Durch die Zulassung von Doppelhäusern kann der Erwerb des Baugrundes durch die mögliche Realteilung pro Familie wesentlich kostengünstiger gestaltet und gleichzeitig pro Doppelhaushälfte ausreichend Wohnraum für eine Familie innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant werden. Das Maß der baulichen Nutzung der Wohngebäude wird dabei nicht bzw. beim Grundstück Nr. 7 nur unwesentlich verändert (+ 0,75 Meter in der Länge des Bau-fensters). Beim Grundstück Nr. 7 wird anstatt der bisher zulässigen Einzelgarage nun eine Doppelgarage festgesetzt.

3.2 Gestaltung der Bebauung:

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine Optimierung der Grundstück-nutzungsverhältnisse durch eine Verschiebung bzw. Veränderung der Bau-fenster innerhalb des einzelnen Baugrundstückes. Die nutzbare Gartenfläche im Südwestbereich der einzelnen Grundstücke wird dabei vergrößert und die weniger wertvollen Flächen im Nordostbereich der Baufenster minimiert. Durch eine Anhebung der Firsthöhen um 80 cm beim Grundstück Nr. 7 bzw. 50 cm bei den Grundstücken Nr. 8 bis 10 erfolgt eine Anpassung an das Niveau des Erschließungsweges.

3.3 Landschaftliche Einbindung:

Die geplante landschaftliche Einbindung der Grundstücke wird gegenüber dem

ursprünglichen Plan nicht verändert. Das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher an der Südwestböschung der Grundstücke bleibt voll bestehen. Durch die Anhebung der Erdgeschoßfußbodenhöhen auf den Grundstücken Nr. 7 bis 10 wird die über den Baugrundstücken liegende Gelände- bzw. Waldsilhouette nicht beeinträchtigt (Gelände Fehrenberg 560 Meter über NN + Hochwald).

4. VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das ab der öffentlichen Wendeplatte angeordnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Baugrundstücke Nr. 7 bis 10 wird bis zu den Garagen auf dem Grundstück Nr. 10 verlängert und etwas näher zur Grundstücksgrenze auf der Nordostseite gerückt.

Auf den weiteren Inhalt der Begründung zum Bebauungsplan "Am Silberberg III" vom 12.03.1985 wird Bezug genommen.

Daisendorf, den 01.09.1987

Helmut Keser
Bürgermeister

