

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlich der St.-Martin-Str.“
in der Gemeinde Bad Kohlgrub

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Bad Kohlgrub besitzt einen am 13.04.1999 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Nordwestlich der St.-Martin-Str.“.

Bei der im jetzigen Änderungsverfahren betroffenen Grundstückseinheit Flur Nr. 7 handelt es sich um ein im Geltungsbereich befindliches Grundstück, welches als Grünfläche mit Obstbaumbestand ausgewiesen war. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt dieses Grundstück zu bebauen oder nach Veräußerung bebauen zu lassen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die angrenzende Fläche als Sondergebiet „Ortszentrum“ ausgewiesen, bei dem u.a. Büros, Praxen und Wohnungen zugelassen sind.

Ortsgestalterisch erscheint in diesem Bereich eine Angliederung an die unmittelbar anschließende Bebauung verträglich. Es handelt sich hier ökologisch um einen geringwertigen Ausgangszustand im Ortszentrum. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte weithin sichtbare Höhenrücken noch landschaftsprägende Elemente.

Wegen der Hanglage, der Art der Bebauung und der Situierung der Bebauung auf dem Grundstück sind Festsetzungen für die Bebauung notwendig, die vom bestehenden Bebauungsplan nicht übertragen werden können. Außerdem ist das Grundstück als Baufläche nicht ausgewiesen.

Aus diesen Gründen ist unter Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, die für die Grundstückseinheit eine Neuaufstellung bedeutet.

Gebäude D u. E wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

3. Festsetzungen

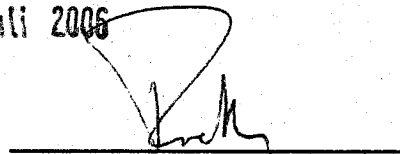
Aus städtebaulichen Gründen ist die Nutzung auf drei Vollgeschosse beschränkt wegen der Möglichkeit die Hanglage durch ein Untergeschoss zu nutzen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,20 und die Geschossflächenzahl auf 0,40 festgesetzt. Gebaut werden könnten Einzelhäuser oder ein Doppelhaus.

Eine Realteilung des Grundstücks wäre möglich.

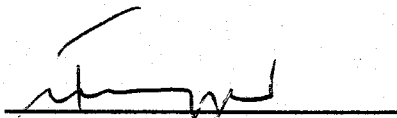
Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch die im Verhältnis zur übrigen Bebauung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eher geringverdichtete Bebauung gewährleistet. Außerdem ist im Bebauungsplan eine Grünordnung integriert, die insbesondere die nicht überbauten Flächen als gärtnerisch anzulegende Grünflächen mit Bepflanzung festlegt. Ferner sind die unbedingt notwendigen befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Eine Eingriffsregelung nach § 1a BauGB mit Sicherung von Ausgleichsflächen ist demnach nicht notwendig.

Bad Kohlgrub, den ~~27.~~ 7. Juli 2005

1. Bürgermeister



Planverfasser:



Bad Kohlgrub, 07.07.2005

Architekturbüro Otto Fussenegger, Dipl.-Ing. Architekt
Sonnenstr. 12
82433 Bad Kohlgrub

Tel. 08845 / 7207
Fax 08845 / 7208