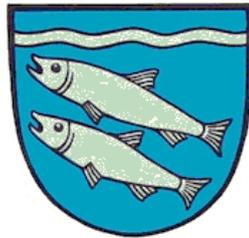


# GEMEINDE PETTING



## ... . Änderung

des Bebauungsplanes

## „Schönram Südost“

im Bereich der Grundstücke

**Fl.Nr. 1061/42, 1061/43 und 1061/47**

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

22.11.2024

---

Planung:

**Eva Weber** Architektin und Stadtplanerin

Mühlwiesenweg 15  
D - 83367 Petting

Fon 08686 1333 - Fax 08686 8118  
Email: weber.petting@t-online.de

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Für die beiden Eckgrundstücke Parzelle 1 und 6 erfolgte im Jahr 2021 eine Bebauungsplanänderung, die anstatt der ursprünglichen Einzelhausbebauung jeweils eine Bebauung mit Doppelhäusern ermöglichen sollte. Da nun jedoch eine konkrete Nachfrage für ein Einzelhaus auf Parzelle 6 vorliegt, soll der Bebauungsplan noch einmal geändert werden. Mit der Zulässigkeit von Einzel- als auch Doppelhäusern auf beiden Parzellen und einer entsprechend flexiblen Stellung der Garagengebäude können konkrete und künftige Bedürfnisse der Bauwerber im Rahmen des Gesamtkonzeptes ausreichend berücksichtigt werden.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Innenentwicklung des vorhandenen Baugebietes ist geplant, die beschriebenen Bereiche zu ändern.

## **2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches**

Das Baugebiet ‚Schönram-Südost‘ ist von Norden her über eine Zufahrt an die Salzburger Straße (St 2104) angebunden. Hier ist ein Sichtfeld von 210 m Länge Richtung Osten einzuhalten, das sich bis in das Baugebiet hinein erstreckt.

Innerhalb des Gebietes besteht im Wesentlichen eine ringförmige Erschließung, die im Süden als Stichstraße fortgeführt wird. Die beiden Änderungsbereiche befinden sich als Eckgrundstücke an der nördlich verlaufenden Lindlschmiedstraße und umfassen folgende Flächen:

- Parz.1 (Fl.Nr. 1061/47) mit 742 m<sup>2</sup>
- Parz.6 (Fl.Nr.1061/42) mit 702 m<sup>2</sup> einschl. einer Teilfläche aus Parz.5 (Fl.Nr.1061/43) mit 83 m<sup>2</sup>

Alle nördlich gelegenen Parzellen (1- 6) sind derzeit noch nicht bebaut.

## **3 Verfahren**

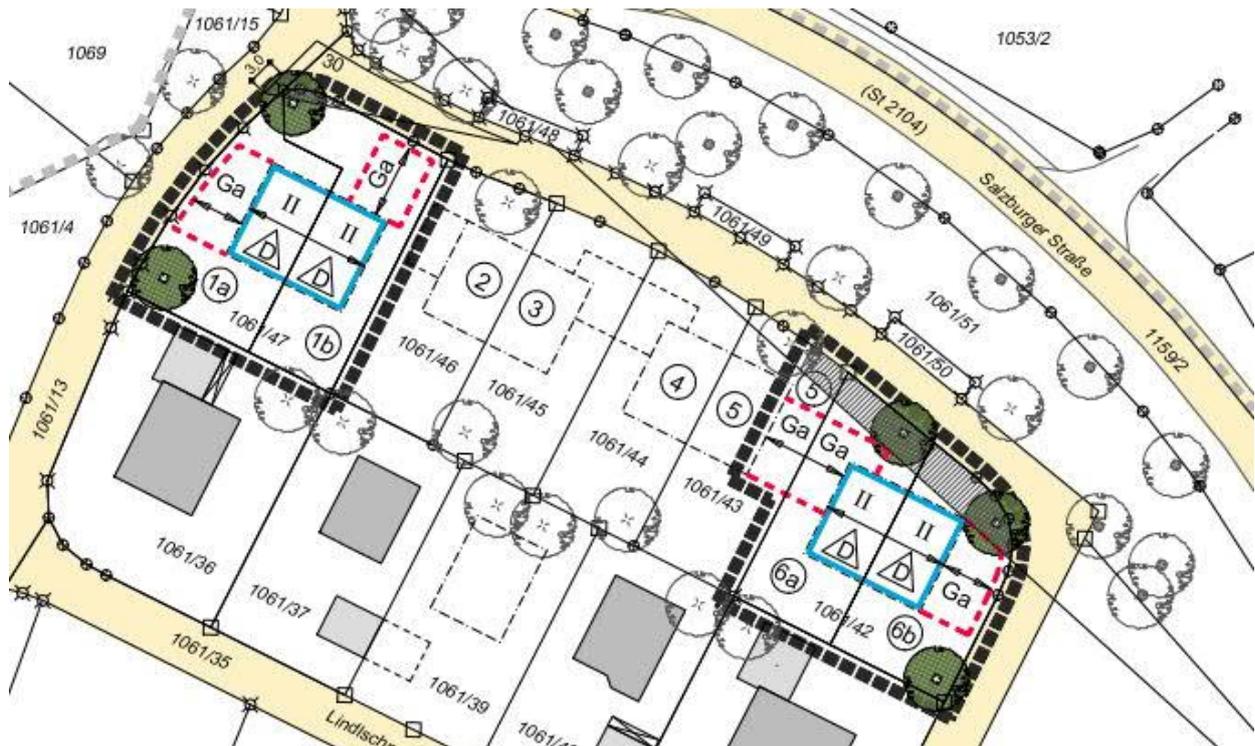
Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Zu erwartenden Eingriffe hinsichtlich des Naturhaushalts und Landschaftsbildes im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Ferner werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG auslösen.

## **4 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Im Bereich der Fl.Nr. 1061/42 und 1061/47 besteht eine Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2021, die statt der im Ursprungsplan vorgesehenen Bebauung mit je einem Einzelhaus seither ausschließlich Doppelhausbebauung auf den festgesetzten Parzellen 1a und b sowie 6 a und b zulässt.



Ausschnitt aus der Änderung des Bebauungsplanes „Schönram Südost“ im Jahr 2021 (ohne Maßstab)

## 5 Geplante Bebauung und erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Geltungsbereich der Änderung und geplante Grundstücksaufteilung

Die Bebauungsplanänderung umfasst zwei separate Bereiche:

- im Westen die Fl.Nr. 1061/47 als Parzelle 1 mit 742 m<sup>2</sup> Fläche
- im Osten die Fl.Nr. 1061/42 als Parzelle 6 mit 701 m<sup>2</sup> Fläche, sowie mit demjenigen Teilbereich der Parzelle 5, auf welchem die Garage mit Zufahrt zu liegen kommt.

### 5.2 Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb der Änderungsbereiche ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Je Wohneinheit sind - wie bisher- 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Grundstück nachzuweisen.

Angepasst an die umliegende Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer max. Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 90 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und einer max. zulässigen Wandhöhe von 4,50 bis 6,50 m ab Oberkante Rohfußboden, wie im Ursprungsplan beibehalten.

Die Änderungsplanung soll durch die großzügigen Baugrenzen künftig Einzel- und Doppelhäuser einschl. zugehöriger Garagen mit möglichst variabler Gebäudeplatzierung ermöglichen.

Neue Garagengebäude sollen sich weiterhin an den vorhandenen Kubaturen orientieren. Daher wird für Garagen und Nebenanlagen einschl. der Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO insgesamt eine zulässige Grundfläche von max. 65 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf diese Art kann z.B. entweder ein eigenes Gartenhäuschen bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche (auch außerhalb der überbaubaren Flächen)

mit einer Garage bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche oder nur eine Garage mit insgesamt 65 m<sup>2</sup> Grundfläche gewählt werden.

Die Firstrichtung ist für eine flexible Ausrichtung der Gebäude jeweils um 90° drehbar festgesetzt.

### 5.3 Konzept

Im Übrigen bleibt das Konzept des Bebauungsplanes ‚Schönram Südost‘ hinsichtlich Baugestaltung, Einfriedungen, Schallschutz, Grünordnung, Ausführung der Stellplätze, usw. erhalten.

### 5.4 Sichtfelder

Auf den Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes gilt die Vorfahrtsregelung rechts vor links. Am Eckgrundstück Fl.Nr. 1061/47 ist daher von Süden her ein Sichtfeld auf die nördliche Lindlschmiedstraße einzuhalten.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird das neue Sichtdreieck mit 3m Haltesichtweite (gemessen vom Fahrbahnrand) und 30 m Schenkellänge des Sichtfeldes auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge festgesetzt. Die RAST sieht bei 50km/h zwar in der Regel eine Schenkellänge von 70 m vor, jedoch kann in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit bei Anliegerstraßen mit dem Vorfahrtsgebot „rechts vor links“ davon ausgegangen werden, dass die Kraftfahrer ihre Geschwindigkeit vor dem Knotenpunkt generell herabsetzen. Eine Sichtfeldbemessung, die über 30 m Schenkellänge hinausgeht, ist wegen der geringen Bedeutung der Knotenpunkte in der Regel nicht zu rechtfertigen.

## 6 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des „Bebauungsplanes Schönram Südost“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1061/42, 1061/43 und 1061/47 kann sowohl das ursprüngliche Planungskonzept mit Einzelhausbebauung umgesetzt werden, als auch bei Bedarf eine Nachverdichtung in Doppelhäuser erfolgen.

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die Verkehrsverhältnisse bleiben unverändert.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Petting, den .....

.....  
Karl Lanzinger, 1. Bürgermeister