

## 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69, "Ortsteile Aschbach/Altenburg"

### **BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

#### **Situation und Beschreibung**

1. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde durch den Antragsteller/Grundeigentümer beantragt, die bestehende Wohnung im 1. Obergeschoß zu erweitern und den bisher für Büronutzung genehmigten Anbau an der Nordostseite des Gebäudes in Wohnnutzung zu ändern.  
Für die Erweiterung der Wohnung im Obergeschoß ist eine Aufstockung des bereits bestehenden Anbaus an der Südwestseite des Gebäudes mit einer Firstausrichtung senkrecht zum Hauptgebäude erforderlich.

2. derzeitige Nutzung: 2 Wohnungen und Büroräume (Anbau Nordost, errichtet 1996)  
künftige Nutzung: 3 Wohnungen, Büronutzung entfällt.

Mit dem Umbau bzw. der Umnutzung der bisherigen Büroräume in Wohnnutzung soll eine barrierefreie bzw. behindertengerechte Wohnung geschaffen werden.

Durch die Errichtung eines Quergiebel kann der bereits im Erdgeschoß vorhandene Südwestliche Anbau im Ober- und Dachgeschoß zur Erweiterung der bisherigen Wohnflächen ausgebaut werden.

Das künftig als Mehrgenerationenhaus geplante Gebäude soll das Wohnen der gesamten Familie, von Großeltern, Eltern, Kinder und Enkelkinder, ermöglichen.

3. Um für die vorgenannten Maßnahmen die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind für den bisherigen Bebauungsplan folgende Änderungen erforderlich:

3.1 Zusätzliche Firstrichtung senkrecht zur bisherigen Firstrichtung zur Errichtung von Quer-/Kreuzgiebel.

3.2 Bauraumerweiterung entsprechend des bisher bereits bestehenden Gebäudes.

3.3 Änderung der Wandhöhe von 5,80 m auf 6,40 m entsprechend der vorhandenen Wandhöhe des bestehenden Gebäudes gemessen an der tiefst gelegenen Gebäudeecke.

3.4 Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 290 m<sup>2</sup> sowie eine Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellpl. Zufahrten, Nebenanlagen) um 65 %.  
Diese künftige Festsetzung entspricht dem bereits vorhandenen Bestand.

3.5 Zusätzlicher Bauraum für eine Garage an der Nordwestseite des Grundstücks.  
Dieser Bereich wird bisher als PKW-Stellplatz genutzt.

4. Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und mit dieser Änderung eine sinnvolle Nachverdichtung bzw. Anpassung an den vorhandenen Bestand erfolgt, kann die Bebauungsplanänderung nach Vorgaben des § 13 a BauGB durchgeführt werden.

5. Erschließung: Die Erschließung ist bereits sichergestellt (vorhanden):

- Wasser: gemeindliche Wasserversorgung
- Abwasser: Anschluss an die öffentliche Kanalisation
- Straße: vorhandene und ausgebaute Erschließungsstraße Altenburg 16
- Müll: kreiseigene Müllabfuhr
- Strom: Bayernwerke – Kolbermoor

Aying, den 31.03.2017

Feldkirchen, den .....

.....  
Paul Springer (Entwurfsverfasser)

.....  
Hans Schaberl (1. Bürgermeister)