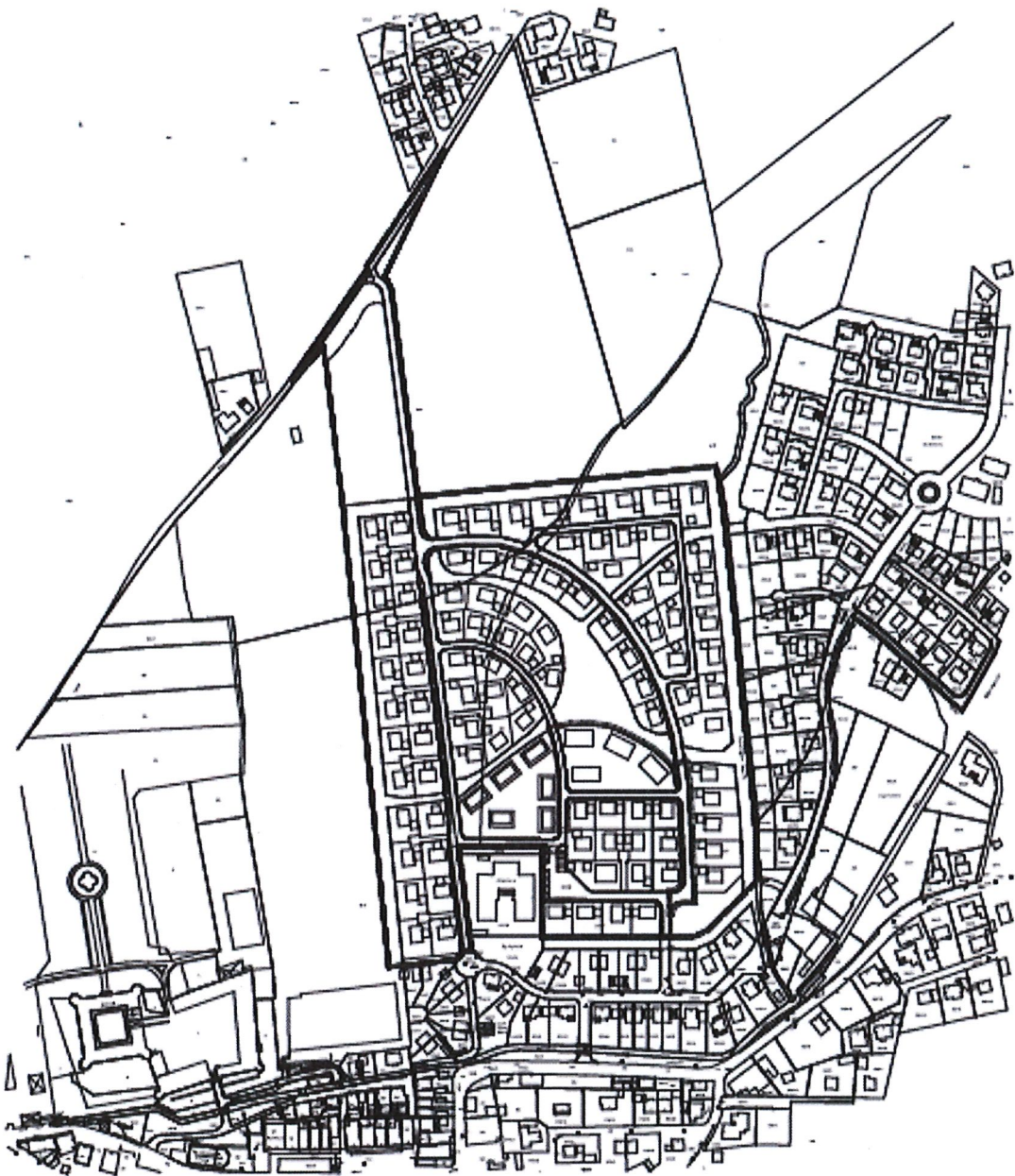


BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

Bebauungsplan Nr. 28 „Schlossanger“ in der Gemeinde Tüßling

MARKTGEMEINDE TÜßLING
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



LAGEPLAN

MAßSTAB 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"SCHLOSSANGER"

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

Bebauungsplan Nr. 28 „Schlossanger“ in der Gemeinde Tüßling

Begründung: **3**

1. Vorbemerkung	3
2. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schlossanger“	3
3. Anlass und Ziele des Planungsverfahrens	3
4. Heutige und künftige Darstellung des Flächennutzungsplans	3
5. Planungskonzept	3
6. Einwohnerzuwachs	4
7. Daten zum Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes	4

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

Bebauungsplan Nr. 28 „Schlossanger“ in der Gemeinde Tüßling

1. Vorbemerkung

In Fortführung der bisherigen Änderungen hat der Marktgemeinderat des Marktes Tüßling mit Beschluss Top 05 am 13.04.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schlossanger“ als Satzung beschlossen.

2. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schlossanger“

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Zeichnung dargestellt. Die Änderungen liegen in allen Nutzungsbereichen.

3. Anlass und Ziele des Planungsverfahrens

Mit der Durchführung des Planungsverfahrens wurde beabsichtigt, die vorhandenen Siedlungsbereiche „Am Teisinger Bach“ und „Am Schloßweiher“ weiter zu entwickeln.

Die geplanten Neubauf Flächen sollen die vorhandenen baulichen Strukturen aufnehmen und in östlicher Richtung und in nördlicher Richtung zum Ortsteil „Alte Bahn“ hin den künftigen Siedlungsrand abschließend definieren.

Aufgrund der starken Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Marktgemeinde Tüßling wurde durch den Grundstückseigentümer der Parzellen-Nr. 084 bis Nr. 089 der Wunsch an die Marktgemeinde Tüßling herangetragen, statt der im Bebauungsplan Nr. 28 „Schlossanger“ vorgesehenen 4 Parteienhäuser vier Mehrfamilienhäuser mit familiengerechten Wohnungen zu errichten. Durch diese geänderte Bebauung ändern sich die ursprünglichen Ziele des Planverfahrens nicht.

Des Weiteren soll aufgrund der sich weltweit geänderten Bausituation die Mindesthöhen für Traufe sowie Firsthöhe in allen Nutzungsbereichen entfallen. Damit soll den Bauherrn ermöglicht werden auch niedrige Gebäude zu errichten.

4. Heutige und künftige Darstellung des Flächennutzungsplans

Auf der Zeichnung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Tüßling ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schlossanger“ als allgemeines Wohngebiet WA (BauNVO § 4) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5. Planungskonzept

Auf den Grundstücken Nr. 084 bis Nr. 089 sollen vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll zwei Vollgeschosse betragen. Die Höhe der Bebauung ist bereits im südlich angrenzenden Baugebieten mit dem Altenheim in unmittelbarer Nachbarschaft verwirklicht worden.

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

Bebauungsplan Nr. 28 „Schlossanger“ in der Gemeinde Tüßling

Das Gebiet befindet sich im Kernbereich der gesamten Bebauung, die zum Rand des Baugebietes geplante niedrigere Bebauung bleibt erhalten.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die Querstraße und im Osten und Westen über die über zwei Siedlungsstraßen. Die Straßen dienen nur der Erschließung des Baugebietes.

Eine sehr gute Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch Feuerwehr, Rettung und Mühlabfuhr ist gewährleistet, da keine Stichstraßen mit Wendepunkten vorgesehen sind.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die Abwasserbeseitigungsanlage Tüßling und wird zur Klärung in die bestehenden Druckleitungen in die Kläranlage Alt- Neuötting weitergeleitet.

6. Einwohnerzuwachs

Durch die Ausweisung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier bis sechs Wohneinheiten anstelle von 4 Wohnhäusern mit max. 4 Wohneinheiten ergibt sich eine Mehrung von sechs Wohneinheiten.

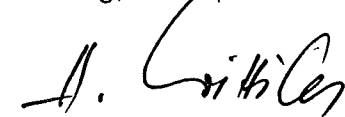
Der Einwohnerzuwachs zur ursprünglichen Planung beträgt daher maximal 12 Personen.

Dieser Einwohnerzuwachs steht auch mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang, da er exakt die Einwohnerentwicklung der letzten 20 Jahre fortführt.

7. Daten zum Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Gesamtumfang:	3.432 m ²
Baugrundstücke:	3.432 m ²
Grundstücke:	1 Stück
Maximale Wohneinheiten:	22 WE (bisher 16)
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.781 m ²

Tüßling, den 31.07.2023



Helmuth Wittich
Erster Bürgermeister