

Stadtbauamt
Stadtplanung

Straubing, den 18.02.1981
Tsch/Sch

B e g r ü n d u n g
=====

Bebauungsplanänderung - "Ittling - Altaberg"
im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 454/2 bis /4

Die Regierung von Niederbayern hat mit Bescheid vom 25.9.1967 Nr. II/14-1202 qu 12 den vom Gemeinderat Ittling am 13.3.67 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Ittling - Altaberg" genehmigt.

Gemäß § 12 BBauG wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinde Ittling der Bebauungsplan am 27.11.1967 rechtsverbindlich.

Aufgrund der Antragsstellung des Grundstückseigentümers der Fl.Nrn. 454/2 bis /4 der Gemarkung Ittling und nach eingehender Würdigung der öffentlichen und privaten Belange hat der Stadtrat am 26.1.81 beschlossen, auf den vorgenannten Grundstücken eine Änderung des Bebauungsplanes nach dem BBauG durchzuführen.

Durch die Ausweisung des Standortes der Trafostation und durch die Trassenführung der 20 KV Hochspannungsfreileitung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war zum damaligen Zeitpunkt im Änderungsbereich eine andere bauliche Nutzung, als die im Bebauungsplan vorgesehene, nicht möglich.

Da, entgegen der Ausweisung im Bebauungsplan, die Trafostation außerhalb der Baugrundstücke errichtet wurde und die Hochspannungsfreileitung nunmehr verkabelt wird, ist eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke zweifelsohne zu vertreten.

Außerdem kann die vorgesehene Bebauung nicht mehr entsprechend der rechtsverbindlichen Ausweisung verwirklicht werden, da auf dem östlich angrenzenden Grundstück statt der ausgewiesenen versetzten Reihenhausbebauung ein Wohnblock genehmigt und erstellt wurde.

./.

Es ist beabsichtigt, entgegen der rechtsverbindlichen Ausweisung (3 Einzelhäuser E + 1 mit 4 Garagen) nunmehr auf den Grundstücken 2 Reihenhäuseranlagen mit je 4 Wohnungen (gleiche Haustypen) in zweigeschoßiger Bauweise mit den erforderlichen Garagenanlagen zu erstellen.

Da auf den westlichen und östlichen angrenzenden Grundstücken jeweils Wohnblöcke (E + 2) genehmigt und bereits errichtet worden sind, würde sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine 3-geschoßige Blockbebauung am besten in die vorhandene Bauweise einfügen.

Die beantragte und vom Stadtrat beschlossene zweigeschoßige Reihenhäuseranlage ist städtebaulich ebenfalls zu vertreten, da diese Bauweise dem Charakter der vorherrschenden Blockbebauung sehr nahe kommt. Da das geplante Bauvorhaben nördlich der bestehenden Einfamilienwohnhäusern erstellt wird, ist eine Beeinträchtigung für diese Häuser im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung nicht gegeben.

Angaben zur Änderungsplanung:

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ittling - Altberg" sowie die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich als reines Wohngebiet, WR nach § 3 BauNVo bleiben unverändert.

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke der Fl.Nrn. 454/2 bis /4 der Gemarkung Ittling. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 0,2153 ha.

Durch die Neuplanung fallen keine zusätzlichen kanal- bzw. straßenmäßige Erschließungen an. Die Verkabelung der Hochspannungsfreileitung wird vom Elektrizitätswerk Wörth/Donau - Rupert Heider - auf Kosten des Grundstückseigentümers der Fl.Nrn. 454/2 bis /4, als dem Antragsteller durchgeführt. Den umliegenden Grundstückseigentümern entstehen somit keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die Begründung vom 10.8.1966 sowie die textlichen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch diese Begründung und durch die textlichen Festsetzungen in der Änderungsplanung gegenstandslos geworden sind.


Tschischke

Kg. St. 18.2.81