



8. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld“ der Gemeinde Engelsberg Begründung für die Änderung vom 31. Januar 2018

1. Beschreibung der örtlichen Lage:

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 171/1, Mitterweg 3, liegt im Zentrum des genehmigten Bebauungsplanes „Pfarrfeld“ nördlich vom Mitterweg.

Das betroffene Flurstück ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft.

Als Mass der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2 im Bebauungsplan genehmigt.

Im gültigen Bebauungsplan sind allgemeine Wohngebiete laut § 4 und Mischgebiete laut §6 der BauNVO ausgewiesen.

2. Antragstellerin:

Antragstellerin für die Änderung bzw. Anpassung der Baugrenzen und der GFZ für das Wohngebäude und der Garage / Stellplatz ist Frau Brigitte Freifrau von Wechmar, Mitterweg 3.

3. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes:

Im bestehenden Gebäude, Mitterweg 3 ist ein barrierefreier und altersgerechter Umbau der Wohnräume nicht möglich. Die Türbreiten im bestehenden Gebäude sind für den Rollstuhl zu schmal und nicht barrierefrei.

Aus diesem Grund ist im Nebengebäude über der Garage eine Erweiterung des Wohnraumes barrierefrei und zur altersgerechten Nutzbarmachung der bestehender Bausubstanz für eine älterwerdender Bevölkerung möglich. Die Wohnraumerweiterung im OG ist über einen optionalen Treppenlift im Flur ungehindert erreichbar.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Anpassung der Baugrenzen für das Wohngebäude und der Garage / Stellplatz sowie die Änderung des Masses für die baulichen Nutzung, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 auf 0,4, beantragt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 des bestehend Flurstück bleibt unberührt.

Die geplante Wohnraumerweiterung / -nutzung ist auch im Konsens und begründet mit dem von Gesetzgebern angestrebte Innenbereichsverdichtung zu Wohnzwecke im bestehenden Bebauungsplan „Pfarrfeld“.

4. Hinweis zur Innenbereichsentwicklung:

Die beantragte Änderung bzw. Erweiterung der Baugrenzen und die Erhöhung der GFZ ist eine Maßnahme zur Innenbereichsentwicklung - auch im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) – das keine umweltrechtlichen Belange berührt werden.

Die Geometrie und das Erscheinungsbild der bestehenden Wohn- und Nebengebäude vom Mitterweg 3 werden durch die Erweiterung bzw. Änderung der Baugrenzen nicht verändert.