

Begründung

zum Bebauungsplan „Mühlenstr. 3“

Der Eigentümer des 42.232 m² großen Grundstücks Fl.Nr. 161 Gemarkung Marzoll beabsichtigt hiervon eine Teilfläche von ca. 2.300 m² abzutrennen und mit einem Doppelhaus zu bebauen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall ist dieses Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

Das Flurstück Nr. 161 Gemarkung Marzoll grenzt unmittelbar an die nordöstlich bzw. südöstlich bereits vorhandene Wohnbebauung an der Mühlenstraße an. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des im Anschluß bestehenden Bebauungsplanes Marzoll Nr. 6 im Jahre 1961 war die Trasse der Leopoldstalstraße im Süden der Wohnanlage an der Mühlenstraße konzipiert. In dem nun zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Fl.St. 161 Gemarkung Marzoll war die Ortsanschlußstraße (Grenzlandstraßenanbindung) als Verbindung zur Leopoldstalstraße geplant. Aus diesem Grunde war die sich topographisch anbietende und städtebaulich sinnvolle Weiterführung der Wohnbebauung bis zur nordwestlichen Geländekante ausgeschlossen. Da diese Straßenbaupläne in der Zwischenzeit verworfen wurden, ist die Ergänzung der vorhandenen Bebauung in nordwestlicher Richtung bis zur Hangkante vertretbar.

Das Baugebiet soll das dort bestehende allgemeine Wohngebiet erweitern. Die Art der Bebauung wird an die bereits im Anschluß vorzufindende Bebauung mit Doppelhäusern angeglichen.

Die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bereitet keine Schwierigkeiten. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die städtische Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an das städtische Kanalnetz gewährleistet. Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Reichenhall sichergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen auf den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 131 und 125 Gemarkung Marzoll verlaufen und durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt auf der in die Mühlenstraße mündende Gemeindeverbindungsstraße „Straße in das Kirchholz“ (Fl.Nr. 156 und 161/17 Gemarkung Marzoll). Auf die ursprünglich für erforderlich erachtete Verlängerung der Verrohrung des Mühlbaches kann bei dieser Erschließungslösung verzichtet werden.

Die auf dem künftigen Baugrundstück notwendige Beseitigung des Gehölzbewuchses kann durch die festgesetzte Pflanzung von einem Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche ausgeglichen werden. Einige schützenswerte vorhandene Bäume und Baumgruppen sind ohnehin zu erhalten.

Probleme wegen der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Bewohner der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Mühlenstraße sind der Stadt nicht bekannt.

Bad Reichenhall, den 29.03.1999



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. 29/3', written over the typed name.

Heitmeier
Oberbürgermeister



A small, stylized handwritten signature in blue ink, possibly a second signature or initials.