

B e g r ü n d u n g

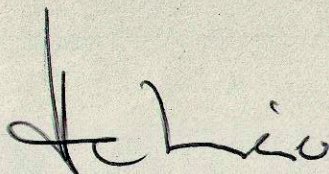
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke  
Flur Nr. 38, 38/3, 39, 40, 40/7 und 40/9 Gem. Karlstein  
(Thumseestraße / Schoedtlweg)

Die auf dem Flurstück Nr. 40 Gemarkung Karlstein bisher angesiedelte Firma Georg Donhauser KG hat zum Ende letzten Jahres ihren Betrieb aufgegeben. Der Grundstückseigentümer will die auf dem Anwesen bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude abbrechen und ein Doppelhaus mit Garagen sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage errichten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Thumseestraße/Schoedtlweg" weist als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Beseitigung des störenden Gewerbebetriebes (Lebensmittelgroßhandel) und die Änderung der Nutzungsart in eine reine Wohnbebauung führt qualitativ zu einer Aufwertung des Gebietes zwischen der Thumseestraße und dem Schoedtlweg. Mit dem Abbruch des Bestandes und dem geplanten Neubau ist auch eine gestalterische Verbesserung verbunden. Auf dem Flurstück Nr. 40 Gemarkung Karlstein können insgesamt drei Wohnbauten errichtet werden. Die Höhenentwicklung dieser Gebäude wurde entsprechend der umgebenden Bebauung auf maximal E+2 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl wurde auf einheitlich 0,45, die Grundflächenzahl auf 0,23 beschränkt. Dies entspricht der Wohnbebauung im Bereich des restlichen Bebauungsplanes sowie der angrenzenden Grundstücke.

Das bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Ziel, ausreichend Frei- und Grünräume zu schaffen, wurde auch bei dieser Änderung verfolgt. Die schützenswerte Eibe an der Thumseestraße ist zu erhalten.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Bad Reichenhall, den 02.07.1990/III/1/m



Heitmeier  
Oberbürgermeister

