

# 1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 MARZOLL

---

STADT BAD REICHENHALL, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND  
GEMARKUNG Marzoll  
FL.NR.: **280, 280/15 und 280/18**

## BEGRÜNDUNG

HINWEIS:

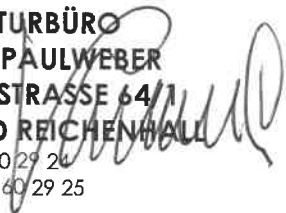
Die Satzung umfasst folgende Bestandteile:

- Nr. 1 Planzeichnung Bebauungsplan
- Nr. 1 Begründung

## ENTWURFSVERFASSER

BEBAUUNGSPLAN:

**ARCHITEKTURBÜRO**  
**ANDREAS PAULWEBER**  
**FRÜHLINGSTRASSE 64/1**  
**83435 BAD REICHENHALL**  
TEL.: 08651 / 60 29 20  
FAX.: 08651 / 60 29 25



---

A. Paulweber

---

Datum	Verfahrensstand und Änderungen	Bearb. / Gez.
04.11.2008	Bebauungsplan 1. Änderung	Paulweber

---

### **Verfahrensschritte und Beschlüsse**

frühzeitige Bürgerbeteiligung:	18.03.2009 bis 07.04.2009
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	12.05.2009
öffentliche Auslegung:	10.06.2009 bis 09.07.2009
Satzungsbeschluss:	30.07.2009
Bekanntmachung:	18.08.09 .....

---

### **Grundlagen und bestehende Planungen:**

1. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung vom 15.12.1987 (Feststellungsbeschluss)
2. Bebauungsplan Nr. 5 Marzoll mit Satzung vom 01.06.1966 (Satzungsbeschluss)
3. Lageplan Vermessungsamt Freilassing vom 13.03.2008

### **Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes:**

Der Eigentümer plant, die Verdichtung der Bebauung auf den Grundstücken Fl. Nr. 280, 280/15 und 280/18 der Gemarkung Marzoll in Bad Reichenhall vorzunehmen.

Die geplante Verdichtung erfolgt an der Süd-West-Ecke des Änderungsbereiches und ist eine Abrundung der bisherigen Bebauung. Die geplanten Baukörper fügen sich in die vorhandene Bebauung harmonisch ein und stellen eine Fortführung der Bebauung der Nachbargrundstücke Fl. Nr. 281 und 281/1 Gemarkung Marzoll dar. Entlang der Hochfeldstrasse werden weitere Stellplätze ausgewiesen, um den hier entstandenen Stellplatzmangel zu entschärfen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13, 13 a BauGB. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes:**

Durch die geplante Nachverdichtung der Bebauung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne eine zusätzliche Fläche im Außenbereich zu verbauen.

Die vorhandene Wohnbebauung lässt diese Verdichtung ohne Weiteres zu. Das neu geplante Wohnhaus wird im rechten Winkel zum bestehenden Mehrfamilienwohnhaus Hochfeldstrasse 4 und 6 angeordnet, so dass die beeinträchtigende Wirkung des Gebäudes auf die Bestandswohnungen auf ein geringfügiges Maß reduziert ist. Auf dem betroffenen Grundstück befinden sich ausreichend große Grünflächen die weitgehend erhalten werden, eine Aufwertung dieser Grünflächen wird durch eine zusätzliche Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze erreicht.

Die Situierung zusätzlicher Stellplätze in den Grünanlagen zwischen den Mehrfamilienhäusern ist städtebaulich vertretbar.

**Erschließung:**

Die gesamte Erschließung ist gesichert, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Hochfeldstrasse vorhanden. Die Anbindung der Zufahrt an die Hochfeldstrasse ist ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

Die Kosten für die Anschlüsse des geplanten Neubaus trägt der Eigentümer des Grundstückes.

**1. Geltungsbereich:**1.1 Flurnummern im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemarkung Marzoll umfasst folgende Flurnummern :

Fl.Nr.: **280, 280/15 und 280/18**

1.2 Verlauf des Geltungsbereiches:

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wird durch folgende Gegebenheiten begrenzt: umlaufende Grundstücksgrenze der Flur Nummer 280, 280/15 und 280/18.

1.3: Größe des Geltungsbereiches:

Die Größe des Geltungsbereiches ermisst sich aus den oben genannten Flurstücknummern auf ca. **2.586,00 m<sup>2</sup>, 2.941,00 m<sup>2</sup> und 569,00 m<sup>2</sup>.**

**2. Bauungskonzept für die Fl.Nr.: 280, 280/15 und 280/18 Gemarkung Marzoll:**2.1: Lage des Baugebietes:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Die vorhandene Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen. Die geplante zusätzliche Bebauung auf Fl.Nr. 280/18 Gemarkung Marzoll ist als Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Kniestock mit einer Höhe von 150 cm von OK FB Obergeschoss bis OK Fußpfette vorgesehen.

2.2: Art der Bebauung:

Die geplante zusätzliche Bebauung wird als Einfamilienhaus errichtet.

2.3: Erschließung des Baugebietes:

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Hochfeldstrasse mittels einer neuen Grundstückszufahrt.

Die Wasser- und Stromversorgung der geplanten Bebauung ist durch Anschluss an die zentralen Versorgungsnetze der Stadtwerke Bad Reichenhall gewährleistet. Auch die Entsorgung des Abwassers über die städtische Kanalisation ist möglich. Die Entwässerung der Dachflächen wird durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

### **3. Immissionsschutz:**

Die geplante Bebauung wird in einem reinen Wohngebiet errichtet und entspricht in Art und Nutzung dieser Baugebietsart.

### **4. Erläuterungen der wichtigsten Festsetzungen und deren Auswirkungen:**

#### **4.1: Art der baulichen Nutzung:**

Die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 Marzoll festgesetzte Baugebietsart , reines Wohngebiet, wird beibehalten.

#### **4.2: Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundfläche:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> als Obergrenze festgesetzt.

Die Bebauung ist in der Höhe mit Erdgeschoss und Kniestock begrenzt.

#### **4.3: Höhen/Geländebezug:**

Die Höhen der Baukörper in Bezug zum Gelände werden durch das Stadtbauamt Bad Reichenhall vor Baubeginn festgesetzt.

#### **4.4: Abstandsflächen:**

Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Anwendung. Die verkürzten Abstandsflächen im Bereich des geplanten Einfamilienhauses sind vertretbar. Durch die geringe Höhe und die rechtwinkelige Anordnung des neuen Baukörpers zum bestehenden Mehrfamilienwohnhaus Hochfeldstr. 4 und 6 werden die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung beider Gebäude nicht beeinträchtigt. Die zeilenartige Garagenanlage im Nordosten des Geltungsbereiches entspricht der bisher im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzung.

#### **4.5: Festsetzungen:**

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Gemarkung Marzoll werden mit Ausnahme der Festsetzung Nr. 6 Bestandteil dieser Änderung.

### **5. Ergebnis der Abwägung nach §§1 und 2 BauGB Einarbeitung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung in die Planung:**

Seitens der Bürger wurden weder bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch während der öffentlichen Auslegung Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die Träger öffentlicher Belange machten folgende Einwände geltend bzw. wiesen auf folgende Umstände hin:

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** wies auf ihre im Geltungsbereich der Änderung vorhandenen Telekommunikationslinien hin, die bei den Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Über diesen bei der konkreten Planung und Ausführung von Bauvorhaben zu beachtenden Belang wurde der planende Architekt informiert. Einen entsprechenden Hinweis wird auch die Baugenehmigung enthalten.

Seitens des **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** wurde vorgetragen, dass bei den Bau-  
maßnahmen 7 Bäume gefällt werden müssen. Diese sind bei Entfernung fachgerecht zu  
ersetzen.

Nach Überprüfung dieses Einwandes betrifft die vorgesehene Bebauungsplanänderung  
lediglich 4 Bäume im Bereich des neuen Einfamilienhauses und der weiteren oberirdischen  
Stellplätze an der Straße. Die festgesetzte Fünffach-Garage, an deren Stelle derzeit 3 Bäume  
stehen, ist nicht Gegenstand der Änderung, sondern war bereits im bisherigen  
Bebauungsplan als Festsetzung enthalten und wurde lediglich übernommen. Für die  
Außenanlagen des geplanten Einfamilienhauses wurde die Pflanzung von 2 Obstbäumen  
vorgeschrieben. Eine Festschreibung von weiteren Ersatzbäumen wird in Anbetracht der  
sonstigen guten Durchgrünung des Geltungsbereiches nicht für erforderlich erachtet. Im  
Übrigen wird die Frage der Ersatzpflanzung im Rahmen des Vollzugs der  
Baumschutzverordnung geregelt.

Die **Regierung von Oberbayern** als höhere Landesplanungsbehörde bestätigte, dass die 1.  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Marzoll den Erfordernissen der Raumordnung  
grundsätzlich nicht entgegen steht. Allerdings grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an  
das Landschaftsschutzgebiet „Auf dem Tumpen und dem Krumbichl“ und liegt vollständig in  
einem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen landschaftlichen  
Vorbehaltsgebiet. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege  
besonderes Gewicht zu. An die Gestaltung der neu geplanten Gebäude und insbesondere  
ihre Einbindung in die Landschaft werden deshalb besonders hohe Anforderungen gestellt.  
Um einvernehmliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde gebeten.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Hinsichtlich der Eingrünung enthält der Bebauungsplan  
die Festsetzung, dass zwei Obstbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen sind. Der Umgriff  
der neuen Gebäude ist als Pflanzfläche für Arten der heimischen Strauch- und  
Krautvegetation festgelegt. Durch die Beschränkung des neuen Wohngebäudes auf ein  
Vollgeschoss wird dem Landschaftsschutz ebenfalls Rechnung getragen und die  
harmonische Einfügung in die schon vorhandene Bebauung gewährleistet. Die sonstige  
Bauweise wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein. Die untere  
Naturschutzbehörde erhob aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gegen diese  
geplante Bebauungsplanänderung ebenfalls keine Bedenken.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange kann die 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 5 Marzoll somit als Satzung erlassen werden.

Bad Reichenhall, den 13.08.2009



.....  
(Dr. Lackner, Oberbürgermeister)