

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes St. Zeno-Nord

Der Bebauungsplan St. Zeno-Nord ist seit 1. Juli 1967 rechtsverbindlich. Im Juli 1969 wurde der Bebauungsplan im "vereinfachten Verfahren" nach § 12 BBauG geringfügig geändert. Im Februar 1976 wurde eine weitere Teiländerung durchgeführt, die sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 342 und 343 Gemarkung St. Zeno bezog.

Die auf den Grundstücken Nr. 144/7, 170, 352, 357, 358, 359, 360, 361, 367 und 368, Gemarkung St. Zeno bisher vorgesehene kleinmaßstäbliche, enge Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen und Bedürfnissen. Der Bebauungsplan ist deshalb zu ändern und den heutigen Verhältnissen anzupassen. Anstelle der Bebauung mit Reihen- und Teppichhäusern werden gestaffelte, raumbildende Wohnblöcke E + 2 mit Satteldach errichtet. Die Stellplätze für Kfz werden wie bisher teils in begrünten Tiefgaragen (Gemeinschaftsgaragen), teils oberirdisch hergestellt. Für jedes Bauquartier sind die erforderlichen Kinderspielplätze festgelegt.

Die Baugrenzen wurden von der verkehrsreichen Münchner Allee abgerückt, sodaß eine ca. 18 m tiefe, dicht bepflanzte Lärmschutzzone zur Münchner Allee hin entstehen kann. Die Baukörper haben durchwegs eine Höhenentwicklung von E + 2 und sind mit einem Satteldach versehen. Sie sind individuell gestaffelt und raumbildend gruppiert. Die öffentlichen Wege innerhalb der Bauquartiere wurden der neuen Baukonzeption angepaßt. Einige Abstandsflächen überschneiden sich auf den einzelnen Baugrundstücken geringfügig. Eine notwendige Verkürzung dieser Abstandsflächen ist unbedenklich, weil der ausreichende Brandschutz und die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind und der Lichteinfallwinkel von 45° eingehalten wird.

Die bisher festgelegten Geschößflächenzahlen wurden geringfügig vermindert. Die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer werden dadurch jedoch nicht verringert, weil die bisher festgesetzten Höchstgrenzen der Geschößflächen nach den festgesetzten Baugrenzen und Geschößzahlen nicht erreicht werden konnten.



Bad Reichenhall, den 19.6.1979/III/1/Br
STADT BAD REICHENHALL

(Jakob)
Stadtbaurat

(Dr. Angerer)
Verwaltungsdirektor