

## Begründung

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelthenn Süd“ für die Grundstücke Fl. Nr. 102/3, 102/19, 103/5 108/3, 108/4, 108/5 und 108/6 Gemarkung St. Zeno**

Das auf Fl. Nr.102/19 Gemarkung St. Zeno befindliche Mehrfamilienwohnhaus weist fünf Vollgeschosse auf. Die bereits vorhandenen Dachaufbauten (Aufzug und Austritt) werden als zurückspringendes Dachgeschoß (Vollgeschoß) aktualisiert. Im Rahmen der unveränderten Ausnutzungszahlen (GRZ + GFZ) wird so die Möglichkeit eingeräumt, den städtebaulich dominanten Baukörper durch ein kleines Penthouse zu ergänzen.

Die im Bereich Ludwig-Thoma-Straße/Vogelthennstraße vorhandenen vier Einfamilienhäuser wurden zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung weitgehend als Bestand übernommen. Lediglich für das Anwesen Vogelthennstr. 11 (Fl. Nr. 108/3 Gemarkung St. Zeno) sah der Bebauungsplan ein dreigeschossiges Gebäude vor. Veranlaßt durch fehlende Garagen auf diesen Grundstücken ist eine Änderung geboten, die zugleich eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit (profilgleiche Verlängerung) der sehr kleinen Wohnhäuser bietet. Dabei ergibt sich eine Angleichung der Grund- und Geschoßflächenzahlen an das im übrigen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. Das Gebäude Vogelthennstr. 11 wird aus städtebaulichen Gründen im Einverständnis mit dem Eigentümer ebenfalls nur mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, so daß sich hier an der Einmündung der Ludwig-Thoma-Straße in die Vogelthennstraße eine einheitliche Höhenentwicklung ergibt.

Bad Reichenhall, den 12.03.1998



Heitmeier  
Oberbürgermeister