

## 4. Änderung des Bebauungsplans

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

„Tann Nord“ Deckblatt Nr. 4

Teil B Begründung

Gemeinde Markt Tann

Landkreis Rottal-Inn

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Tann

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Schmid

Marktplatz 6

84367 Tann

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer

Schulgasse 8

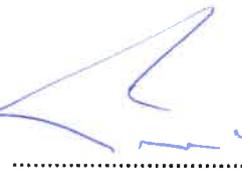
84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444

Mail [gramer@architekt-gramer.de](mailto:gramer@architekt-gramer.de)

Tann den, 16.05.2024



  
.....

1. Bürgermeister Schmid

## **1 Bestand innerhalb- und außerhalb des Geltungsbereiches**

### **1.1 Allgemeine Lage:**

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich des am 07.11.1985 genehmigten Bebauungsplanes „Tann Nord“. Die Fläche lt. vorgesehenem Geltungsbereich war schon zu Beginn als (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **1.2 Umgebene Bebauung:**

Das Baugebiet lt. Geltungsbereich grenzt in Norden, Osten und Süden bereits an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich die St 2090 (Pfarrkirchner Straße)

### **1.3 Grundbestand im unbebauten Geltungsbereich:**

Die Baufläche wurde bereits mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Da die Flächen jedoch vom Markt Tann nicht erworben werden konnten wurden die Erschließungsstraßen auch nicht gebaut. Die Flächen wurden deshalb als landwirtschaftliche Wiesengrundstücke weiterhin genutzt.

## **2 Rechtsverhältnisse:**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als WA ausgewiesen. Mehrere Teilflächen mit insgesamt 5.794 m<sup>2</sup> konnten nun vom Markt Tann erworben werden. Dies sind die Grundstücke für die Parzellen 4,11,12,13, den geplanten Kinderspielplatz, die öffentliche Grünfläche neben der Pfarrkirchner Straße und die Erschließungsstraße. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich bleiben in Privatbesitz und könnten lt. Bebauungsplan mit Wohnhäusern bebaut werden.

## **3 Planungsanlass:**

### Wohnbedarf:

Da erschlossene Siedlungsgebiete im Marktbereich Tann alle bebaut sind stehen für Bauwillige aktuell keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist jedoch sehr groß.

### Erschließungsstraßen:

Der genehmigte Bebauungsplan vom 03.09.1984 hatte für den zu ändernden Planungsbereich zwei Stichstraßen mit Wendepplatz vorgesehen. Dies führt jedoch immer wieder zu Problemen während der Bauzeit und auch beim Anliegerverkehr. Schwierig ist für diese Bereiche auch die Müllentsorgung. Es wurde deshalb beantragt, dass die beiden Stichstraßen zu einer Ringstraße zusammengeführt werden.

### Bauweise:

Die Firstrichtung ist künftig nicht mehr festgelegt sondern frei wählbar.

Gauben und Dachflächenfenster auf Garagen und Nebengebäuden sind künftig ebenfalls zulässig

Für die Dachneigungen wurde der Spielraum neu festgesetzt

Die Traufwandhöhe wurde von 4,50 auf 6,20 m bzw. von 6,20m auf 6,50 m vergrößert.

Künftig sind neben den Satteldächern auch Pult oder Walmdächer zulässig.

Auf dem Grundstück der Parzelle 3 sollte auch ein Mehrfamilienhaus möglich sein.  
Die Parzellen 5-10 sind nun für Doppelhaushälften vorgesehen.

#### **4 Planungsablauf**

Der Marktrat des Marktes Tann hat in der Sitzung vom 21.03.2024 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

#### **5 Rechtliche Voraussetzungen**

Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans werden nicht verändert. Die Textlichen Festsetzungen bleiben überwiegend bestehen.

#### **6 Planungsziele**

Schaffung von baureifem Bauland im Ortsbereich Tann so bald wie möglich.  
Besserer Verkehrsfluss innerhalb der Siedlung  
Mehr Spielraum in der Bauweise

Tann, den 16.05.2024