

1. Deckblatt zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

„Stöckler Feld, 3. Erweiterung“ 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
Fingerer 45
84367 Zeilarn

Tel. 08572 / 968878

Mail: gramer@architekt-gramer.de

Tann den, 15.05.2025



.....
1. Bürgermeister Wolfgang Schmid

1 Bestand innerhalb- und außerhalb des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage:

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stöckler Feld 3. Erweiterung“. und betrifft nur die Parzelle 6. Die Fläche lt. vorgesehenem Geltungsbereich ist als (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Bestehende umliegende Bebauung:

Die zu ändernde Fläche Parzelle 6 grenzt wie bisher im Norden an die bestehende Schulstraße und im Südosten an die Kreisstraße PAN 15 an. Nach Südwesten grenzt die zu ändernde Parzelle wie bisher an die Parzelle 5.

2 Planungsanlass

Ein ortsansässiger Steuerberater hat das Grundstück erworben, um darauf ein Gebäude mit gemischter Nutzung mit drei Wohnungen und einer Steuerkanzlei zu errichten. Eine Steuerkanzlei ist ein nicht störendes Gewerbe und würde sich deshalb ohne Probleme in das Allgemeine Wohngebiet einfügen. Aufgrund der Lage im Zufahrtsbereich zur Siedlung von der Kreisstraße aus ist nicht zu befürchten, dass die restliche Siedlung durch An- und Abfahrtsverkehr der Bewohner bzw. durch Kundenverkehr belastet wird. Auf dem Grundstück der Parzelle 6 können ausreichend Stellplätze für die Bewohner, für das Personal und auch für den Kundenverkehr ausgewiesen werden.

3 Rechtsverhältnisse

Die Fläche Parzelle 6 mit 1.159 qm befindet sich bereits im Besitz des Antragstellers. Das Grundstück wird von Norden her über die Schulstraße erschlossen. Der Marktrat Tann hat der Planänderung bereits in der Sitzung vom 23.01.2025 zugestimmt.

4 Nutzung

Die Grundzüge der bisherigen Festsetzungen sollen nicht verändert werden. Lediglich Pkt. 1.1.1 wurde ergänzt, dass Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich um nicht störendes Gewerbe handelt.

Am Baufenster wurden die Umgrenzungen der Flächen für Stellplätze und Garagen erweitert, so dass auch ausreichend Stellplätze für die geplante neue Nutzung nachgewiesen werden können.

5 Planungsablauf

Der Marktrat des Marktes Tann hat in der Sitzung vom 23.01.2025 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Die Änderung lt. Deckblatt wurde vom Markt Tann in der Marktratssitzung am 15.05.2025 als Satzung beschlossen

6 Rechtliche Voraussetzungen

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

Tann, den 15.05.2025