

Begründung

zur 28. Änderung des Bebauungsplans Buchbichl

1. Anlass der Änderung

- Erlaubnis von zwei weiteren Betriebsleiterwohnungen
Für die FlurNr. 483/7 und FlurNr. 487/5 soll die Möglichkeit einer Betriebsleiterwohnung geschaffen werden.
- Veränderte Dachform (SD II)
Auf FlurNr. 483/7 wird als Dachform ein Satteldach zugelassen, damit die Schaffung von Wohnraum möglich ist.
- Veränderte Wandhöhe auf 5,20 m
Um die Wohnnutzung über einer gewerblichen Fläche zu ermöglichen, wird eine Wandhöhe von 5,20 m zugelassen.
- Stellplätze
Auf der Flurnr. 483/8 wird die Baugrenze für den geplanten Carport um zwei Meter nach Westen verschoben bis hin zur Grundstücksgrenze. Dadurch kann die Fläche mit zwei weiteren überdachten Stellplätzen genutzt werden.

2. Begründung der Änderung

- Weitere Betriebsleiterwohnungen
Die Schaffung von neuem Wohnraum wird von der Gemeinde Irschenberg ausdrücklich gewünscht. Um die Nähe zum Betriebsort gut nutzen zu können, bietet sich die Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen über den Gewerbehallen an. So kann Wohnraum geschaffen werden, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln.
Die Größe der Betriebsleiterwohnungen sind auf 85 m² (FlurNr 483/5) und auf 120 m² (FlurNr 483/7) begrenzt. Dies entspricht bei den größeren Objekten weniger als 30 % der Gewerbefläche, bei FlurNr. 483/5 knapp 50 % der Gewerbefläche. Die entstehende Wohnfläche
- Veränderte Dachform
Um die Wohnraumschaffung zu ermöglichen, muss ein Satteldach zugelassen werden. Dies fügt sich in die Umgebung ein, da die restliche Bebauung im Gewerbegebiet bereits mit Satteldach erfolgt.
- Veränderte Wandhöhe auf 5,20 m
Für die Schaffung einer Betriebsleiterwohnung wird die Wandhöhe auf 5,20 m erhöht. Dadurch entstehen zwei Vollgeschosse, die sich ebenfalls an die Bebauung im Umfeld angleichen.
- Abstandsflächen
Die Abstandsflächen von mindestens 3 m werden eingehalten.

Irschenberg, den 16.07.2018



Schönauer

1. Bürgermeister