

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

"Samerweg - Angerweg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für das Grundstück Fl.Nr. 784/6 Gemarkung Halfing, Holzhamer Straße 22

Begründung

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 24.02.2020

Entwurf: 27.02.2020

Entwurfsverfasser der 7. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Samerweg - Angerweg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Halfing verfügt für den Bereich "Samerweg - Angerweg" über einen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 18.12.1997.

Aufgrund eines Antrags zum Anbau eines bestehenden Wohnhauses mit Vergrößerung des Baufensters in Richtung Süden auf dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nr. 784/6 Gemarkung Halfing (Anschrift Holzhamer Straße 22) ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB notwendig.

Aufgrund des o.g. Antrags sieht auch die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit aus städtebaulichen Gründen eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als notwendig an. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auch für bestehende Bebauungspläne eine größere Nachverdichtungsmöglichkeit und damit mehr Wohnraum zu schaffen, um den bauplanungsrechtlichen Außenbereich weitestgehend schonen zu können. Die Gemeinde lehnt jedoch eine pauschale Vergrößerung der Bauräume ab und wird weiterhin im Einzelfall nach ortsplanerischen und nachbarrechtlichen Gesichtspunkten Änderungen durchführen.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 "Samerweg - Angerweg" vom 18.12.1997. Er sieht für den Bereich der Änderung bereits ein Baurecht vor.

C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Halfing im Westen des Ortes Halfing auf der nördlichen Seite der Holzhamer Straße. Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 745 qm.

Die Erschließung erfolgt über die Holzhamer Straße.

Der Bereich ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden wird das Grundstück durch die Holzhamer Straße begrenzt, im Osten von einer privaten Zufahrtsstraße.

Gepplant ist für das Grundstück Fl.Nr. 784/6 eine Vergrößerung des bestehenden Baufensters, um einen Anbau im Süden an das bestehende Wohnhaus mit einem Quergiebel zu ermöglichen, der nicht der Festsetzung Ziffer 5.4. des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes ("Stand- oder Kreuzgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig") entspricht.

Das bestehende Baufenster hat eine Größe von 9 m x 13 m, der vorhandene Querbau weist eine Länge von ca. 5,3 m auf; bei der vorhandenen Hauslänge von 9 m wären aber nur maximal 3,0 m möglich.

Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl sowie die maximal zulässige Wandhöhe werden eingehalten.

Die Schmutzwasser-, Regenwasser- und Trinkwasserver- bzw. -entsorgung ist bereits vorhanden.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

D. Änderungsverfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Halfing, 20. April 2020



Peter Böck
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 27.02.2020

Huber Planungs-GmbH



Ausgefertigt

am 28. April 2020



Peter Böck
1. Bürgermeister
der Gemeinde Halfing