

Original

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

"Am Berg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für die Grundstücke Fl.Nrn. 290 und 290/1 Gemarkung Halfing, Waldweg 9

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 16.11.2020

Entwurf: 10.12.2020

Entwurf: 25.03.2021

Entwurfsverfasser der 12. 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Berg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Halfing verfügt für den Bereich "Am Berg" über einen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 04.03.1974 und u.a. die 7. Änderung vom 04.03.1999.

Aufgrund eines Antrags zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 290 und 290/1 Gemarkung Halfing, Anschrift Waldweg 9, und den Abriss des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 290 sowie des bestehenden Nebengebäudes auf Fl.Nrn. 290 und 290/1, dessen Planung vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht, 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 sinnlose Vergrößerung der Bauräume ab und wird weiterhin im Einzelfall nach ortsplannerischen und nachbarrechtlichen Gesichtspunkten Änderungen durchführen, wenn die einzelnen Bauwünsche bekannt sind.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung ist die rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Berg" vom 04.03.1999. Sie sieht für den Bereich der jetzigen Änderung bereits ein Baurecht vor.

C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Halfing im Osten des Ortes Halfing auf der östlichen Seite des Waldwegs. Derzeit sind die Grundstücke mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 1.086 qm.

Die Erschließung erfolgt über den Waldweg.

Der Bereich ist im Norden und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Westen wird das Grundstück durch den Waldweg begrenzt, westlich des Waldwegs befinden sich noch unbebaute Grundstücke und weitere Wohnbebauung. Östlich schließen sich größere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Geplant ist, die Grundstücke Fl.Nrn. 290 und 290/1 zu einem Grundstück zusammenzulegen und auf diesem nach dem Abriss des bestehenden Wohnhauses mit Nebenanlagen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebenanlage zu ermöglichen.

Des Weiteren ergaben sich folgende Änderungen:

- Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.
- Bei den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebracht ist, muss der Dachüberstand mindestens über den Balkon hinausreichen.
- Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Im Änderungsbereich wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 zulässig.
- Je Einzel- und Doppelhaushälfte ist ein Quergiebel je Dachseite mit einer Breite von maximal 1/3 der Gesamtgebäuelänge zulässig.
- Als maximale Wandhöhe werden 5,90 m, gemessen ab OK FFB Erdgeschoss festgesetzt. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden darf maximal 510,20 müNN betragen.
- Im räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- Festsetzung von Mindestpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße.

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

Die Entwässerung soll über den bestehenden Revisionschacht erfolgen.
Laut Eingabeplanung soll die Garagenzufahrt schmal und mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

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, 25. März 2021


Regina Braun
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 25.03.2021



Ausgefertigt

am 26. März 2021


Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halfing

