

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Am Berg"

15. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für das Grundstück Fl.Nr. 300/6 Gemarkung Halfing, Leitenweg 10

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 08.08.2023

Entwurf: 16.11.2023

Entwurfsverfasser der 15. 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 15. 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 zur Änderung der Lage der Garage (Nebengebäude) und dadurch eine Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/6 Gemarkung Halfing, Leitenweg 10, 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. Die Gemeinde lehnt jedoch eine pauschale sinnlose Vergrößerung der Bauräume ab und wird weiterhin im Einzelfall nach ortsplanerischen 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. Dieses weicht vom geplanten Entwurf ab, da im bestehenden Baurecht die Garage / Nebengebäude im Osten vorgesehen war, die nun aber im Westen platziert werden soll.

C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Halfing im Osten des Ortes Halfing auf der südlichen Seite des Leitenwegs und grenzt zudem an den Waldweg. Derzeit ist das Grundstück Fl.Nr. 300/6 noch nicht bebaut.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 1.091 qm.

Die Erschließung erfolgt über den Leitenweg.

Der Bereich ist im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Geplant ist, ein Einfamilienhaus mit Garage / Nebengebäude, die im Nordwesten platziert werden soll, auf dem Grundstück zu errichten. Die verschobenen Baufenster sind aber mit der bisherigen Festsetzung flächengleich.

Außerdem wurde eine Baugrenze ausschließlich für Terrassen, Dachüberstände und Freitreppen festgesetzt.

Des Weiteren ergaben sich folgende Änderungen:

- Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 qm festgesetzt.
Damit ist sichergestellt, dass keine übermäßig großen Baukörper entstehen, aber trotzdem noch Raum für eine sinnvolle Gartengestaltung geschaffen wird.
- Als maximale Wandhöhe werden 5,90 m, gemessen ab OK FFB Erdgeschoss, festgesetzt.
- Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Nebengebäuden, zu Wandflächen und zu Fensterflächen entfallen.
- Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten oder durch Abstandsflächenübernahmen zu regeln.

Die Oberflächenentwässerung hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung sind 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).

Halting, 04. Dez. 2023


Regina Braun
Erste Bürgermeisterin



Ausgefertigt
am 04. Dez. 2023


Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halting



Rosenheim, 16.11.2023


Huber Planungs-GmbH
