

2. Ausfertigung

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

"Am Berg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für das Grundstück Fl.Nr. 455/6 Gemarkung Halfing, Oberweg 12

Begründung

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 24.02.2020

Entwurf: 27.02.2020

Entwurfsverfasser der 11. 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 11. 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 teilweisen Aufstockung einer bestehenden Garage mit Nutzung als Kinderzimmer, also Wohnnutzung im Bereich der Fläche für Garagen und Nebenanlagen, auf dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nr. 455/6 Gemarkung Halfing (Anschrift Oberweg 12) 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 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 Südosten des Ortes Halfing auf der westlichen Seite des Oberwegs. Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks befindet sich eine Trafostation.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 501 qm.

Die Erschließung erfolgt über den Oberweg.

Der Bereich ist auf allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Osten wird das Grundstück durch den Oberweg begrenzt, weiter östlich befinden sich größere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Geplant ist für das Grundstück Fl.Nr. 455/6 eine Vergrößerung des bestehenden Baufensters im Bereich der Fläche für Garagen und Nebenanlagen, um die teilweise Aufstockung der Garage und eine Nutzung als Wohnraum (Kinderzimmer) zu ermöglichen.

Des Weiteren ist für diese Aufstockung ein Flachdach geplant; bisher sah der Bebauungsplan nur Satteldächer vor.

Die Grundflächenzahl wurde von 0,2 auf 0,3 und die Geschosßflächenzahl von 0,4 auf 0,6 geändert. Die maximal zulässige Wandhöhe von 5,90 m entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

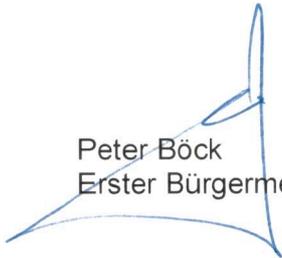
Die Schmutzwasser-, Regenwasser- und Trinkwasserver- bzw. -entsorgung ist bereits vorhanden.

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



Ausgefertigt

am 28. April 2020



Peter Böck
1. Bürgermeister
der Gemeinde Halfing

