-Original -

GEMEINDE SÖCHTENAU LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "UNTERSHOFEN-MITTE"

10. ÄNDERUNG

vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf:

17.09.2019

redaktionell ergänzt: 13.02.2020

Entwurfsverfasser der 10. Änderung:

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

Bestand

Auf der westlichen Planungsfläche der zehnten Änderung befinden sich bereits ein ehemaliger Bauernhof mit Nebengebäuden sowie ein Wohnhaus mit Garagen. Das Gelände fällt nach Süden hin ab und ist bereits gut eingegrünt.

Auf der östlichen Planungsfläche der zehnten Änderung befindet sich bereits ein Garagengebäude.

Rechtsgrundlage und Planung

Die zehnte Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Untershofen-Mitte" und seiner bisherigen Änderungen entwickelt, der die Umgebungsflächen als Dorfgebiet ausweist. Grund der Planung ist die teilweise Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes mit Änderung der Kubatur (aus landwirtschaftlicher Nutzung wird gewerbliche Nutzung). Ein Querbau wird abgerissen und neu errichtet. Zweiter Grund ist die Errichtung einer Wohneinheit auf einem bestehenden Garagengebäude. (Fl.Nr. 5075). Außerdem wird die bisherige vierte Änderung des Bebauungsplanes in den Plan aufgenommen.

Weitere bauliche Maßnahmen mit Flächenversiegelung sind nicht geplant. Damit ist auch kein Ausgleich notwendig.

Die Flächen werden wie die Umgebungsbebauung als Dorfgebiet ausgewiesen.

Zur eindeutigen Festlegung der Wandhöhe wurde anstelle der Geschosszahl die Wandhöhe ab bestehendem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der OK Dachhaut festgelegt. Dazu wurde festgesetzt, dass diese Höhe vor Um- oder Neubauten zu dokumentieren ist.

Da die Baugrenzen eng um die Gebäude gezogen sind, wurde außerdem festgesetzt, dass Dachüberstände und Balkone sowie Terrassen bis zu einem gewissen Maß auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die Umnutzungen sind ortsplanerisch sinnvoll, da damit neue Gewerbefläche und eine neue Wohnung innerorts entstehen, ohne dass ein Flächenverbrauch nach außen notwendig ist.

Schutzgebiete, Denkmalschutz

Südlich des Planungsgebietes ist das Landschaftsschutzgebiet 00111.01 zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung ausgewiesen (Abstand ca. 60 m).

Zum FFH-Gebiet 8139-371 mit der Bezeichnung 'Simsseegebiet' beträgt der Abstand ca. 400 m.

Zu Biotopen der Biotopkartierung Bayern Flachland beträgt der Abstand 200 bzw. 260 m. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und im weiten Umkreis sind keine Objekte, weder Baudenkmäler, noch Bodendenkmäler, im Bayerischen Denkmalatlas erfasst.

Da keine neuen Baukörper entstehen, werden auch keine Sichtachsen zu Baudenkmälern unterbrochen.

Verfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Söchtenau, 04.03.2020

Forstner

Erster Bürgermeiste

Rosenheim, 17.09.2019

redaktionell ergänzt 13.02.2020

Huber Planungs-GmbH