

Zweite Ausfertigung

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"ALMERTSHAM"

2. ÄNDERUNG

vereinfachtes Änderungsverfahren

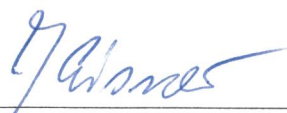
BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 11.05.2010

ausgefertigt am: 26. JULI 2010




Eisner, Erster Bürgermeister

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Rechtsgrundlage

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Almertsham" und dessen 1. Änderung entwickelt.

Grund der Änderung des Bebauungsplans

Geringfügig geänderte Bauwünsche und Änderungen der Erschließung waren Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Bestand

Für das Baugebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan sowie eine rechtskräftige 1. Änderung. Die Erschließung mit dem Schmutzwasserkanal konnte inzwischen vor kurzem fertiggestellt werden.

Das geplante Baugebiet liegt im Norden von Almertsham, es fällt leicht von Norden nach Süden hin ab. Im Süden wird es von geschlossener Bebauung, im Norden von zwei einzelnen Wohngebäuden begrenzt. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden ist teilweise schöner Obstbaumbestand vorhanden, der erhalten wird. Die weiteren angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Planung

Geplant ist die Errichtung von 16 Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie von zwei Doppelhaushälften. Zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Gebäude in die Landschaft einfügen und sich der Umgebungsbebauung anpassen werden, ohne jedoch die gestalterischen Freiheiten der Bauherren zu sehr einzuschränken. Um die Baufläche gut in die Landschaft einzufügen, wurden umfangreiche Eingrünungsfestsetzungen mit heimischen Laub- und Obstbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Änderungen umfassen folgende Punkte

1. Verlängerung der westlichen Erschließungsstraße (Fl.Nr. 2790/T) bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
2. Verlängerung der nördlichen Erschließungsstraße (Fl.Nr. 2784/T) bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist ein zusätzlicher Parkstreifen zu Parzelle 19 anzulegen.
3. Im Bereich der Parzelle 19 wird die Erschließungsstraße auf das Mindestmaß verschmälert.
4. Änderung des östlichen Geltungsbereiches und Verlängerung der östlichen Erschließungsstraße bei Fl.Nr. 2806 bis zum Eckgrundstück.
5. Der Fußweg im Bereich der Kreisstraße entfällt, die Flächen werden auf die Anliegerparzellen 13 und 14 aufgeteilt.
6. Die Erschließungsstraße südlich der Fl.Nr. 2794/2 wird in Richtung Norden verschoben.
7. Die Baugrenzen des Grundstückes Fl.Nr. 2794/2 werden verändert.
8. Die Parzelle 17 erhält eine separate Zufahrt.
9. Die ursprünglichen Parzellen 7 und 8 werden zu einer Bauparzelle (Nr. 7) zusammengefasst und mit einem Einzelhaus bebaut. Die Grundstücksgröße wird um ca. 100 m² auf 630 m² vergrößert. Die Garage liegt am Haus mit einem Grenzabstand von ca. 1 m zur Parzelle 9. Die Parzellen 9 und 10 werden um ca. 100 m² vergrößert und die Garagen werden an die Wohnhäuser gebaut.
10. Bei Parzelle 16 wird die Zufahrt geändert. Die nördliche Grundstücksgrenze wird in Hausflucht bis zur Erschließungsstraße verlängert. Das nordöstliche Straßenbegleitgrün wird zur Südostseite verlegt.

11. Die Fläche zwischen der westlichen und nördlichen Erschließungsstraße wird mit Schotterrasen befestigt und kann als Wendefläche verwendet werden.
12. Der Geltungsbereich der Satzung wird im westlichen Bereich bei Fl.Nr. 2792 geringfügig erweitert. Dieser Bereich ist eine Grünfläche.
13. Bei den textlichen Festsetzungen soll unter Nr. 15 Nebengebäude – die Wandhöhe auf 2,2 m erhöht und die Fläche von 8 auf 10 m² erhöht werden.
14. Zur Verbesserung der Aussagekraft des Bebauungsplanes werden die Parzellennummern eingefügt.

Erschließung

Geplant ist eine einfache Ringstraße mit Park- und Pflanzstreifen sowie Schotterrasenbankett, die in die Kreisstraße RO 12 sowie im Nordwesten in zwei Wirtschaftswege mündet. Der Schmutzwasserkanal liegt bereits in der Planungsfläche. In der Verkehrserschließung wurde darauf bereits Rücksicht genommen. Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden. Oberflächenwasser soll, soweit möglich, über den belebten Oberboden versickert werden. Ein möglicher Standort dazu sind z.B. die Flächen an der RO 12 und die extensiven Wiesenflächen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Bebauungsplan wurden bereits v.a. im Westen extensive Wiesenflächen sowie extensive Wiesenflächen mit besonderen Gestaltungsauflagen (Streuobstwiese) zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft festgesetzt.

Da die Änderungen geringfügig sind und keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt. Es wird weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Höslwang, 11.05.2010


Eisner
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 11.05.2010


Huber Planungs-GmbH