Original

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"NORDÖSTLICH VON HÖSLWANG"

8. ÄNDERUNG

vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 43/3 Gemarkung Höslwang

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 08.09.2020
redaktionell geändert: 08.12.2020

Entwurfsverfasser der 8. Änderung:

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

Grundlagen der Planung

Die Grundlage der Planung ist der Bebauungsplan Nr. 2 "Nordöstlich von Höslwang" in seiner Urfassung, rechtsverbindlich seit 18.01.1973.

Bestand

Die Änderungsfläche Fl.Nr. 43/3 Gemarkung Höslwang ist bereits mit einem Wohngebäude auf einem sehr großen Grundstück (ca. 1.000 qm) bebaut, die Freifläche wird gärtnerisch genutzt. Die bestehenden Freiflächen sind wesentlich größer als die der umliegenden Grundstücke.

Umgebung

Im Norden, Osten und Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Süden verläuft die Raiffeisenstraße, anschließend wieder überwiegend Wohnbebauung und eine Gewerbefläche. Die Baudichte bei der südlichen Bebauung ist wesentlich höher als sie bisher auf Fl.Nr. 43/3 vorhanden war.

Erschließung

Die Erschließung ist vollumfänglich vorhanden.

Grund der Änderung

Das bestehende Gebäude soll erweitert werden, um mehr Wohnraum schaffen zu können. Da es sich um ein innerörtliches Grundstück handelt, ist dies auch ortsplanerisch sinnvoll, um Außenbereiche zu schonen. Dies ist auch Entwicklungsziel der Gemeinde.
Die Planung ist ortsplanerisch vertretbar. Eine generelle Nachverdichtungsplanung ist nicht zielfindend, da nicht bekannt ist, wer, wo und wie Nachverdichtungen will. Eine solche Planung wäre sinnlos. Die Gemeinde wird von Fall zu Fall gewünschte Nachverdichtungen prüfen und dann nach ortsplanerischen Gründen entscheiden.

Durch die Änderung wird keines der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter negativ beeinflusst.

Art der Änderung

- Vergrößerung des Bauraums
- Festsetzung einer GRZ von 0,4
- Festsetzung einer Wandhöhe von 6,5 m
- Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Vergrößerung des Bauraums ist sinnvoll, da das Grundstück Fl.Nr. 43/3 fast doppelt so groß ist als die angrenzenden Grundstücke, die mit etwa gleich großen Gebäuden als der Bestand auf Fl.Nr. 43/3 bebaut sind.
Die Erweiterung der GRZ auf 0,4 und der Wandhöhe auf 6,5 m sind ortsplanerisch sinnvoll und entsprechen auch dem Bestand der südlichen Bebauung. Insofern ist ein Verfahren nach § 13 BauGB gerechtfertigt. Die Bebauung fügt sich harmonisch in die Nachbarbebauung ein.

Verfahren

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).

Höslwang, 14. Dez. 2020

Johann Murner
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 08.09.2020
redaktionell geändert 08.12.2020

Huber Planungs-GmbH

Ausgefertigt
am 21. Dez. 2020
Murner, 1. Bürgermeister