

# Original

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "ALMERTSHAM"

4. ÄNDERUNG

vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf:	19.11.2015
redaktionell ergänzt:	15.02.2016

Entwurfsverfasser:

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

Für den Planungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist gegenwärtig eine innerörtliche Wiesenfläche.

Die Planungsfläche wird im Osten, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben. Die Erschließung ist vollständig vorhanden.

Da die Grundstücksgröße des Planungsgrundstücks wesentlich größer ist als die der umgebenden Bebauung wird die GRZ auch mit dem zusätzlichen Baurecht eingehalten.

Die geplante Bebauung entspricht in Größe und Gestaltung der Umgebungsbebauung. Die textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Um das Gebäude optimal in das Gelände einbinden zu können, wurde das Gelände vermessen und ein Höhenbezugspunkt OK FFB in Meter über Normalnull festgesetzt, ab dem die maximale Wandhöhe festgesetzt ist.

Die Baubeschränkungen und Hinweise innerhalb der Baubeschränkungszone der Starkstromleitung sind einzuhalten.

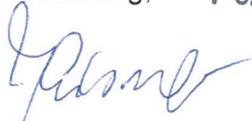
Ein besonders markanter Baum mit einem Feldkreuz wurde zusätzlich als zu erhaltend festgesetzt. Die übrigen im Plan dargestellten Bäume wurden zwar nicht als zu erhaltend festgesetzt, um aber eine gute Durchgrünung beizubehalten, sind hier bei Fällung Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Für den zusätzlichen Bauraum ist kein weiterer Ausgleich notwendig, da dadurch die GRZ nicht erhöht wird und Baurecht auch ohne Bebauungsplan bereits bestünde.

Die Planung ist ortsplanerisch und ökologisch sinnvoll; es werden keine weiteren Flächen für Erschließungen versiegelt. Allgemein ist eine innerörtliche Nachverdichtung der Vorrang vor Neuausweisungen von Bauflächen zu geben.

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 angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Höslwang, 18.05.16

  
J. Eisner



Erster Bürgermeister

Rosenheim, 15.02.2016



Huber Planungs-GmbH

Ausgefertigt 18.05.16

am

Eisner, 1 Bau