

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

"Rosenheimer - Bussardstrasse"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für die Grundstücke Fl.Nr. 667/1 T, 667/75 T, 667/102, 667/104 T und 667/105 T
Gemarkung Halfing, Profolstraße

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 19.02.2021

Entwurf: 20.05.2021

Entwurf: 15.07.2021

Entwurfsverfasser der 14. 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 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer - Bussardstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund eines Antrags der Profol Kunststoffe GmbH zum Neubau der Halle 1 und zum Neubau eines Bürogebäudes mit Einbau eines Labors in die Bestandshalle mit teilweiser Vergrößerung des Baufensters auf den Grundstücken Fl.Nrn. 667/1 T, 667/75 T, 667/102, 667/104 T und 667/105 T Gemarkung Halfing, an der Profolstraße, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB notwendig.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung sind die 9. Änderung und die 10. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer - Bussardstraße" vom 31.10.2000 bzw. vom 01.03.2007. Sie sehen für die Bereiche der Änderung bereits ein Baurecht vor.

Die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Die Änderungsbereiche liegen in der Gemeinde Halfing im Südwesten von Halfing an der Profolstraße.

Der Änderungsbereich mit den Grundstücken Fl.Nrn. 667/1 T und 667/102 liegt westlich der Profolstraße und östlich der Rosenheimer Straße (St 2360). Dieser Bereich ist von Norden, Osten und Süden von Gewerbegebäuden umgeben. Weiter im Norden, nördlich der Bussardstraße schließt sich Wohnbebauung an. Westlich der Rosenheimer Straße befinden sich größere landwirtschaftliche Flächen. Dieser Bereich umfasst ca. 2.725 m².

Der Änderungsbereich mit den Grundstücken Fl.Nrn. 667/75 T, 667/104 T und 667/105 T liegt an der östlichen Seite der Profolstraße und ist von Norden, Westen

und Osten von Gewerbegebäuden umgeben. Im Südosten schließt sich Wohnbebauung an, weiter im Süden und Westen befinden sich größere landwirtschaftliche Flächen. Dieser Bereich umfasst ca. 2.270 m².

Die Erschließung beider Änderungsbereiche erfolgt über die Profolstraße.

Derzeit sind die Grundstücke Fl.Nrn. 667/1 T, 667/75 T und 667/102 bereits mit Gewerbegebäuden bebaut, die Fl.Nrn. 667/104 T und 667/105 T sind unbebaut, liegen jedoch teilweise innerhalb der Baugrenzen.

Geplant ist für die Grundstücke Fl.Nrn. 667/75 T und 667/104 T eine Vergrößerung des bestehenden Baufensters nach Nordwesten.

Des Weiteren ergaben sich folgende Änderungen:

- Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m, Terrassen bis 4,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.
Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO bewegen.
- Als maximale Wandhöhe wurde 11,00 m bzw. 12,50 m, gemessen ab OK FFB Erdgeschoss, festgesetzt.
- Zulässig sind auch Blechfassaden.
Die bisherige Festsetzung zum Verhältnis von Tür- und Fensteröffnungen zur Wandfläche entfällt.
- Es wurde eine zulässige Dachneigung von 10° bis 27° festgesetzt.
- Ein Verzicht auf Dachüberstände ist zulässig.
- Technische Dachaufbauten und Lüftungskanäle sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über OK maximale Wandhöhe zulässig. Die Technischen Dachaufbauten sind mindestens 3,50 m vom Gebäuderand zurückzusetzen.
- Werbeanlagen (z.B. Leuchtreklame) in, auf oder an der bestehenden baulichen Anlage sind bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils 9 qm und einer maximalen Höhe von 1,80 m allgemein zulässig. Die Betriebszeit von Leuchtreklame wird auf den Zeitraum 06:00 Uhr bis 23:00 Uhr begrenzt. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.
- Für den südlichen Teilbereich (Halle 1) wird eine GRZ von 0,88 festgesetzt.

Die Planungsänderung wurde notwendig, da es Ziel war, auch zeitgemäße Baugestaltung zuzulassen sowie eine bessere Nutzung des Baugeländes zu ermöglichen. Deshalb wurden die Wandhöhe erhöht und gestalterische Festsetzungen angepasst. Außerdem wurde für eine Halle die GRZ aufgrund des Bestandes auf 0,88 erhöht.

Da die Bebauungsplanänderung für eine Genehmigung des Bauvorhabens notwendig ist, diese aber die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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).

Halfting, 12. Aug. 2021


Regina Braun
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 15.07.2021



Ausgefertigt
am - 6. Sep. 2021


Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halfting

