

Original

GEMEINDE HÖSLWANG
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM BUCHENHAIN"

3. ÄNDERUNG

vereinfachtes Änderungsverfahren

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 04.04.2016

Entwurfsverfasser der 3. Änderung:

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

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
B.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	
	Rechtliche Grundlagen	3
C.	Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung	3
D.	Umweltauswirkungen	4
E.	Verfahren	4

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Höslwang verfügt für den Bereich "Am Buchenhain" über einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der bisher fast vollständig umgesetzt wurde. Lediglich zwei Parzellen sind noch unbebaut. Bei dem noch unbebauten Grundstück Fl.Nr. 1136/17 Gmkg. Höslwang wurde die Parzellierung kleiner als im Bebauungsplan vorgesehen zu Gunsten des angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 1136/16 Gmkg. Höslwang vorgenommen.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Rechtliche Grundlagen

Grundlage der Planung ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Buchenhain". Er sieht für den Bereich der Änderung zwar Baurecht vor, aufgrund der vom Bebauungsplan abweichenden Parzellierung ist die Änderung des Bebauungsplanes ortsplanerisch sinnvoll, da die südliche Grundstücksgrenze gegenüber dem Bebauungsplan um ca. 4 m schmaler wurde und damit nur noch ca. 15 m beträgt. Außerdem soll die Höhenlage des Gebäudes aufgrund der schwierigen Hanglage exakt definiert werden.

C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Höslwang. Die Änderung betrifft eine Parzelle.

Der Änderungsbereich ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von fast 5 m auf. Aus diesem Grund wurde ein Höhennivelllement durchgeführt und die ortsplanerisch ideale Oberkante Fußboden für das Erdgeschoss festgelegt. Um eine bessere Einbindung in den Hang unter Ausnutzung des Untergeschosses zu erreichen, wurde festgesetzt, dass dieses teilweise bis auf eine festgesetzte Höhe freigelegt werden kann. Da das Grundstück auch gegenüber dem Bebauungsplan um ca. 4 m schmaler wurde, wurde die Firstrichtung geändert. Dies ist ortsplanerisch bei einem Grundstück im Bogen der Erschließungsstraße vertretbar. Die Schmutzwasser-, Regenwasser- und Trinkwasserver- bzw. -entsorgung ist vorhanden. Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße Am Buchenhain aus.

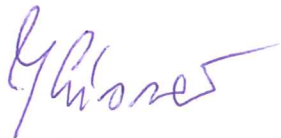
D. Umweltauswirkungen

Da die Bebauungsplanänderung kein zusätzliches Baurecht schafft und das Baugrundstück vollständig von Bebauung umgeben ist, hat die Planung keine Auswirkungen auf eines der Schutzgüter, auch nicht auf das Landschaftsbild.

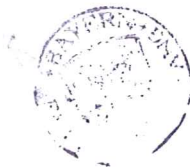
E. Verfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass durch die Planung nicht wesentlich neue Flächen versiegelt werden sowie die Fläche eine Baulücke innerhalb eines bebauten Bereichs ist, 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, 23.06.16



J. Eisner
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 04.04.2016



Huber Planungs-GmbH