

GEMEINDE SAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GRAINBACH - OST"

4. Änderung

vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.01.2023

Entwurfsverfasser der 4. Änderung:

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

Bestand

Die überplante Fläche der vierten Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 344, 344/1, 344/2, 344/3, 344/15 und 344/16 am Kapellenweg in der Gemarkung Grainbach. Der Kapellenweg zweigt von der Hochriesstraße (Kr RO 21) ab.

Am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs verläuft die Achen, ein Zufluss zum Steinbach. Diese ist westlich des Änderungsbereichs als Biotop A8239-0145-002 *Die Samerberger Ache und ihre Seitenbäche* erfasst.

Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 05 *Hochriesgruppe und Samerberg*.

An der Hochriesstraße befindet sich das Baudenkmal D-1-87-172-25 *Vierzehnnothelfertafel in neu errichteter Vierzehnnothelferkapelle, nahe Kapellenweg*.

Abb. Baudenkmal, Biotop und Geltungsbereich (BayernAtlas)



Planung

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Fassung 24.07.1986) und seinen drei Änderungen entwickelt (Fassung 21.08.2007 bzw. 18.05.2021 bzw. 24.05.2022). Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst ca. 0,34 ha.

Mit der vorliegenden Planung werden für das Allgemeine Wohngebiet neue, geringfügig geänderte Festsetzungen zu Baugrenzen, Grundflächen und zusätzlich überbaubaren Grund-

flächen für Terrassen und Balkone getroffen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die GRZ beträgt 0,25 (darf aber überschritten werden - siehe Plan), die GFZ 0,50. Zulässig sind nur Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Doppelhäuser. Für Dachüberstände und Freitreppen und nicht überdachte Terrassen wurden textliche Festsetzungen erlassen.

Die Innenverdichtung des Plangebietes im räumlichen Geltungsbereich ist nachhaltig flächenschonend und erklärtes Planungsziel der Gemeinde Samerberg.

Die wesentlichen Grundzüge der Planung werden damit nicht verändert.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da keine wesentliche zusätzliche Versiegelung erfolgt.

Durch die vorliegende Planung 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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans werden Bauräume teilweise geringfügig vergrößert, die Wandhöhen angepasst und Ein- oder Zweifamilien- oder Doppelhäuser zugelassen. Dies ermöglicht eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung, was allgemeines Planungsziel der Gemeinde Samerberg ist, um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, ohne den Außenbereich zu beeinträchtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Steinbach, der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes unterliegen. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

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).

Samerberg,

Rosenheim, 26.01.2023

Georg H u b e r

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH