

GEMEINDE SAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GRAINBACH - OST"

3. Änderung

vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 14.02.2022

Entwurfsverfasser der 3. Änderung:

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

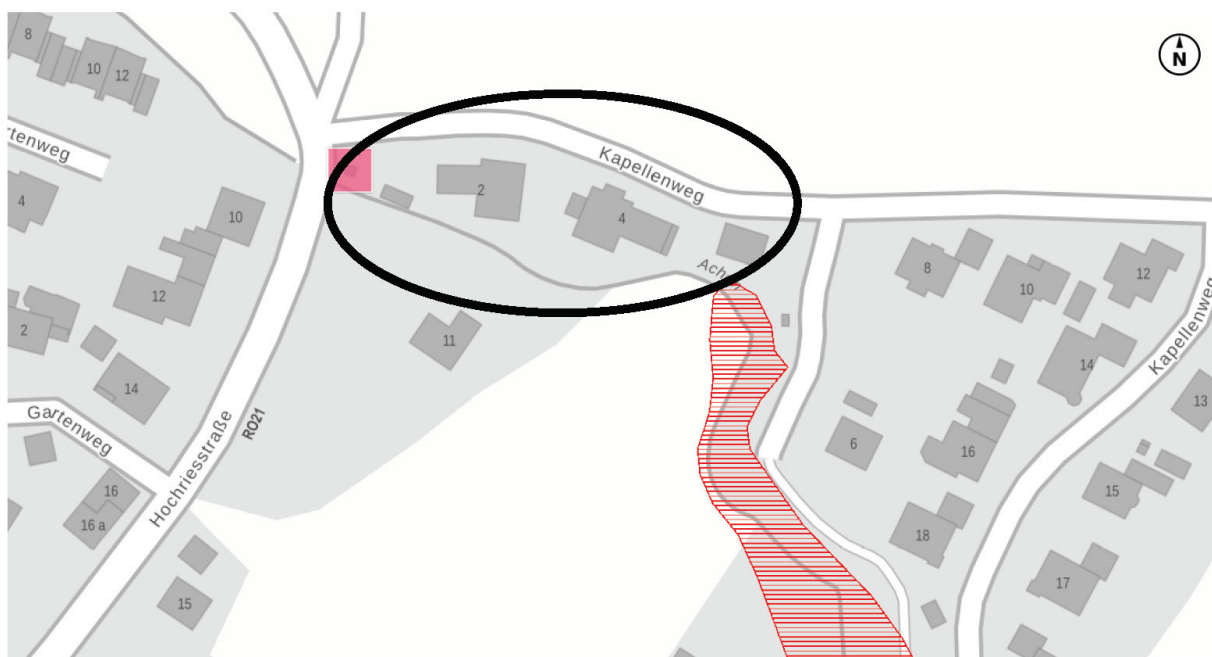
Bestand

Die überplante Fläche der dritten Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 341, 343, 343/2 und 343/3 am Kapellenweg in der Gemarkung Grainbach. Auf Fl.Nr. 341 befindet sich das Baudenkmal D-1-87-172-25 *Vierzehnnothelfertafel in neu errichteter Vierzehnnothelferkapelle, nahe Kapellenweg*. Westlich davon verläuft die Kr RO 21.

Am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs verläuft die Achen, ein Zufluss zum Steinbach. Diese ist südöstlich 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*.

Abb. Baudenkmal und Biotop (BayernAtlas)



Planung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Fassung 24.07.1986) und seinen beiden Änderungen entwickelt (Fassung 21.08.2007 bzw. 18.05.2021). Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst ca. 0,22 ha.

Mit der vorliegenden Planung werden für das Allgemeine Wohngebiet neue, geringfügig geänderte Festsetzungen zu Baugrenzen, Grundflächen und zusätzlich überbaubaren Grundflächen 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 Einzelhäuser. 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 der zusätzliche Bauraum auf einer bestehenden Garage mit geringfügiger Erweiterung geschaffen wird (bestehende Garage, umgeben von intensiv genutzter Gartenfläche); keine wesentliche zusätzliche Versiegelung.

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 wird ein Bauraum auf einer bestehenden größeren Garage mit geringfügiger Erweiterung innerhalb einer intensiv genutzten Gartenfläche mit Spielgeräten geschaffen. Die GRZ bleibt dabei gleich. Die bestehenden Festsetzungen werden nicht verändert.

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, 14.02.2022

Georg H u b e r
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH