

GEMEINDE SAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" Weikersing "

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für die Grundstücke Fl.Nrn. 1184/1 und 1039 T, Gemarkung Törwang

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 09.07.2019

Entwurf: 24.10.2019

Entwurfsverfasser:

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

Ziel und Zweck der Planung

Zweck

Der Eigentümer der Flurnummer 1184 und 1184/1 Gemarkung Törwang möchte das bestehende Wohnhaus für Familienangehörige ausbauen.

Für die Flurnummer 1039 Gemarkung Törwang möchte der Eigentümer das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude aufstocken und eine Wohnung für qualifiziertes Personal für den landwirtschaftlichen Betrieb ausbauen.

Für die Bereiche der jetzt geplanten zweiten Änderung gilt derzeit planungsrechtlich unverändert der Ur-Bebauungsplan vom 21.01.2014. Der Bebauungsplan soll deshalb für diesen Bereich geändert werden. Die neuen Festsetzungen sollen die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes im Änderungsbereich ersetzen.

Ziel

Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und Erhöhung der Wandhöhe sowie Aufnahme eines Quergiebels.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BimSchG zu beachten sind.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB wird nicht durchgeführt.

Planung

Folgende Änderungen wurden in der zweiten Änderung festgesetzt

- Erhöhung der Wandhöhe von 5,8 m auf 6,8 m (Fl.Nr. 1184/1)
- Erhöhung der Wandhöhe von 4,0 m auf 5,5 m (Fl.Nr. 1039 T)
- Erhöhung der überbaubaren Grundfläche von 130 qm auf 140 qm (Fl.Nr. 1184/1)
- Festsetzung einer Baugrenze, einer Wohneinheit und einer überbaubaren Grundfläche von 82 qm; Einbau einer Wohnung auf dem bestehenden Nebengebäude durch Aufstockung (Fl.Nr. 1039 T)
- Zulässigkeit von Quergiebel

Der Gemeinderat Samerberg hält diese Änderung vor allem im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung in diesem Einzelfall für vertretbar. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne weitere Flächen im Außenbereich zu verbauen. Eine generelle Erhöhung von Wandhöhen und Grundflächen sowie Zulassung von Quergiebeln ist nicht geplant und wird im Einzelfall nach ortsplanerischen Gesichtspunkten vom Gemeinderat entschieden.

Samerberg,

Rosenheim, 24.10.2019

Georg H u b e r

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH