



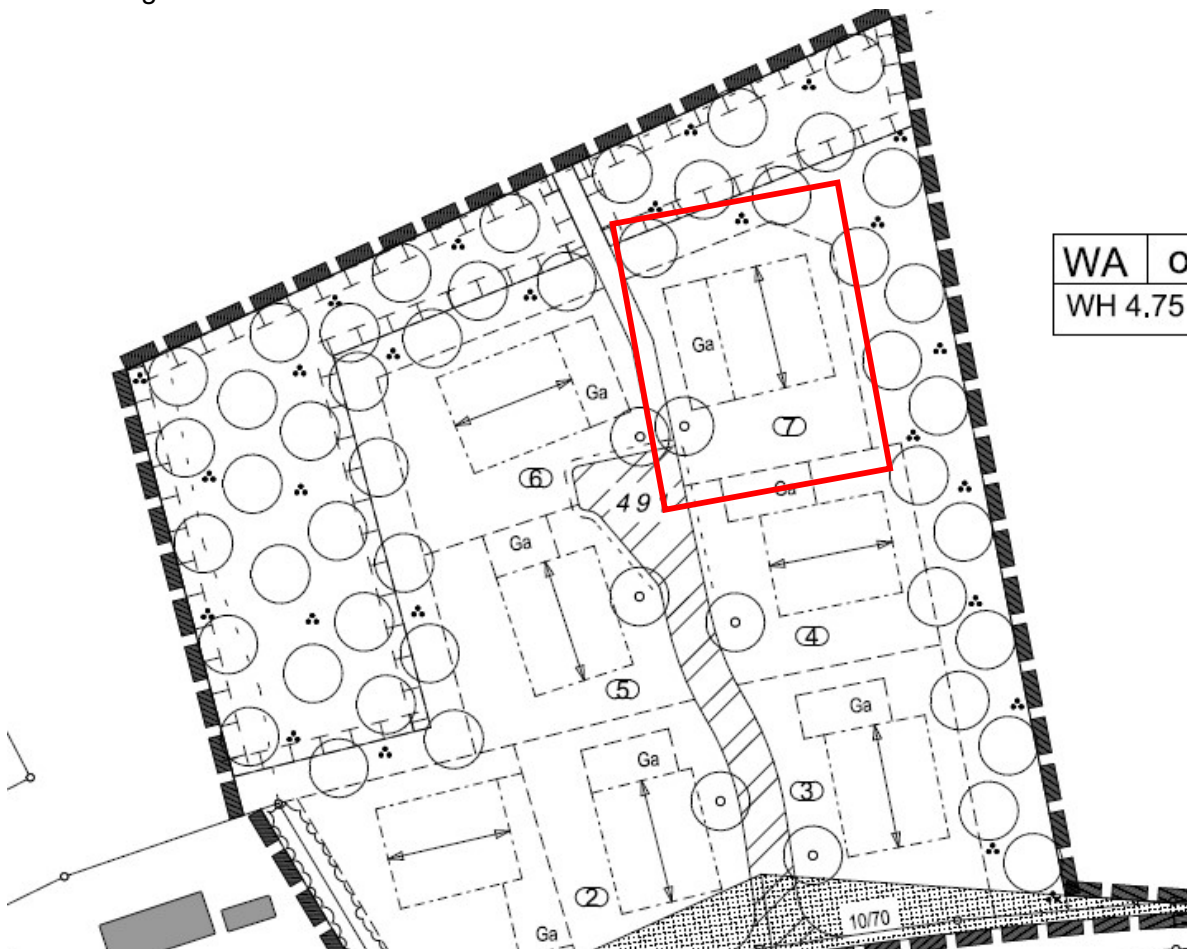
Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

„Griesmeier – 1. Änderung“

Gemeinde Babensham, Landkreis Rosenheim

umfassend im Änderungsbereich das Grundstück Flurnummer 491/12,
Gemarkung Babensham.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan „Griesmeier“ i.d.F.v. 15.12.2005
Das Plangebiet liegt im **rot** gekennzeichneten Bereich.

1. Anlass der Planung und planungsrechtliche Voraussetzungen

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Griesmeier“ aus dem Jahr 2005. Der Bebauungsplan sieht neben Baugrenzen auch Flächen für Garagen vor, die jedoch nicht der Wohnnutzung dienen dürfen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 491/12 besteht dringender Wohnraumbedarf für die Familie, der durch Überbauung der bestehenden Garage gedeckt werden soll.

2. Begründung der Anwendung des § 13a BauGB zur Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind wie folgt gegeben:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m²;
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen;
- Es werden durch die Planung keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Im vorliegenden Fall werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt; es handelt sich um eine geringfügige Nachverdichtung durch die Überbauung einer bestehenden Doppelgarage. Die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht betroffen; es besteht keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

4. Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan wurde neben einem Bauraum für das Wohngebäude im westlichen Anschluss eine Fläche für Garagen dargestellt. Eine Wohnnutzung ist auf diesen Flächen grundsätzlich nicht zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bestehende Doppelgarage überbaut werden dürfen, um dringend benötigten Wohnraum für die Kinder der Grundeigner errichten zu können. Die Stellplätze werden damit in den Hauptbaukörper integriert.

Diese geänderte Nutzungsmöglichkeit wird durch Erweiterung der Baugrenzen über die Fläche für Garagen hinweg festgesetzt. Die Garagenstellplätze werden in den Hauptbaukörper integriert, wodurch sich dessen Grundfläche vergrößert, ohne dass die überbaute Fläche erweitert werden muss.

Die zulässige Wandhöhe wird von 4.75 m auf maximal 5.10 m erhöht, um eine ausreichende Belichtung, auch an den Traufseiten des Gebäudes, und damit eine sinnvolle Nutzung der Räume zu ermöglichen.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteils Griesmeier wird durch die geringe Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

5. Grundzüge der Grünordnung und naturschutzrechtliche Belange

Das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zur Innenverdichtung der Städte erfordert keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Eine Betrachtung der Schutzgüter und ggf. die Festsetzung von Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich, da sich die vorliegende Planung ausschließlich über eine bereits bebaute Fläche erstreckt und keine anderen erheblichen Belastungen auf das Plangebiet einwirken.

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 23.07.2020
Geändert am 22.10.2020



.....
Josef Huber, 1. Bürgermeister
Gemeinde Babensham
www.babensham.de

Entwurfsverfasser:

Falkenberg, den 22.10.2020



.....
Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Freunde
www.baufalken.de