

GEMEINDE RIEDERING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "NEUKIRCHEN I"

7. ÄNDERUNG

im Bereich der Fl.Nrn. 91, 91/1, 91/3 und 91/4
Gemarkung Neukirchen a.Simssee, Grabenfeldstraße 11
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 02.02.2023

Entwurf: 21.03.2023

Entwurf: 25.04.2023

Entwurfsverfasser der 7. Änderung:

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

Vorwort

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Neukirchen der Gemeinde Riedering.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 91, 91/1, 91/8, 91/9 und 91/10 Gemarkung Neukirchen a.Simssee, Grabenfeldstraße 11, liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Neukirchen I" (Stamm-Bebauungsplan vom 02.04.1968; 1. Änderung vom 15.03.2004), der hier in einem Allgemeinen Wohngebiet ein bestehendes Zweifamilienhaus darstellt.

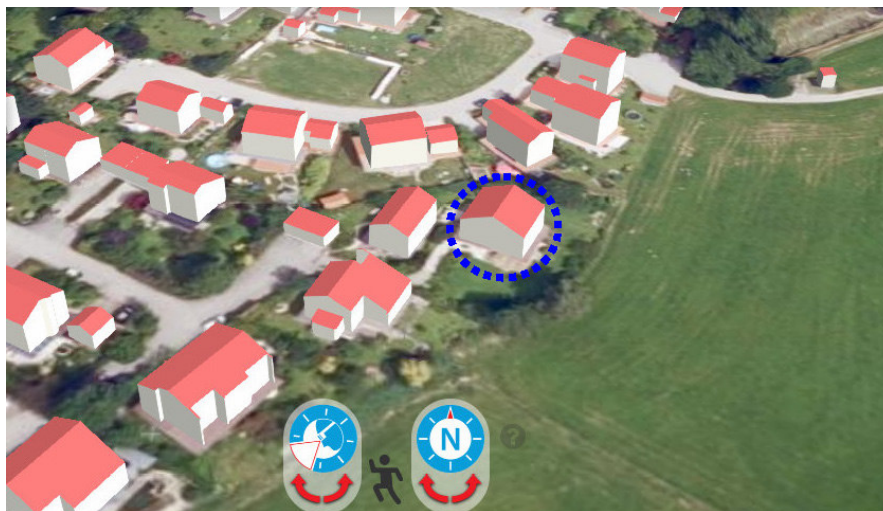
Nach Abbruch des Bestandsgebäudes soll das Grundstück neu bebaut werden. Dazu ist der Bebauungsplan zu ändern.

Bestand

Die Planungsfläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Das Grundstück wird über die südwestlich verlaufende Grabenfeldstraße erschlossen (Gemeindestraße). Das Gelände ist nahezu eben.

Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Änderungsfläche an.

Abb. Bestandsgebäude [BayernAtlas]



Planung

Geplant sind der Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und die Errichtung eines Ersatzgebäudes mit maximal drei Wohneinheiten.

Die gestalterischen Festsetzungen, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind der Umgebungsbebauung angepasst. Die zulässige Grundfläche beträgt 140 qm, die maximal zulässige Wandhöhe 6,60 m (gemessen ab einer festgelegten Geländebezugshöhe).

Es wurde die Geltung der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)" der Gemeinde Riedering in der jeweils gültigen Fassung angeordnet.

Die Festsetzungen durch Text wurden dem heutigen Gestaltungswillen für kleinere Orte (dörflich, ländlich) und unter Berücksichtigung von Anforderungen für regenerative Energien (Dachgestaltung, Solarelemente) angepasst.

Es sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

Erschließung

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal, der in Neukirchen vorhanden ist. Das Grundstück ist bereits an den Kanal angeschlossen.

REGENWASSER

Die Regenwasserentsorgung der Neubauten erfolgt wie bisher durch Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal, der in Neukirchen vorhanden und noch ausreichend aufnahmefähig ist. Eine Versickerung ist vermutlich nicht möglich, da nach 40 cm Oberboden mächtige undurchlässige Lehmschichten anstehen. Aus diesem Grund sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu schaffen. Sollte wider Erwarten eine kleinflächige Kieslinse bei den Baumaßnahmen angetroffen werden, ist eine Versickerung zu prüfen.

TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Das Grundstück ist bereits angeschlossen.

VERKEHR

Die bestehende Bebauung ist bereits durch die öffentliche Gemeindeerschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen.

BAUGRUND

Der Baugrund ist nach Auskunft der Grundeigentümer ausreichend tragfähig, aber nicht sickerfähig.

Schutzgebiete

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet (Simssee) liegen westlich der Kr RO 16 und werden durch die Änderungsplanung nicht beeinflusst.

Auch das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan ist westlich der Kreisstraße ausgewiesen.

Die Biotopkartierung Bayern Flachland weist für den Änderungsbereich und seine Umgebung keine Objekte aus.

Denkmalschutz

Auf dem Änderungsbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Denkmäler (Baudenkmäler, Bodendenkmäler).

Mit der Neubebauung des Grundstücks entsprechend der vorliegenden Planung wird keine Sichtbeziehung auf ein Denkmal (Wallfahrtskirche St.-Johannes-Baptist, Maria-Stern-Straße 1; Bundwerkstadel mit Flachsatteldach, Wieden 1) beeinträchtigt.

Auf Art. 8 (1) (2) BayDSchG wird im Plan hingewiesen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da keine neue Versiegelung erfolgt bzw. eine Baulücke nachverdichtet wird, ist kein Ausgleich notwendig.

Verfahren

Da der Gebietscharakter des Bebauungsplangebietes bestehen bleibt und nur eine Nachverdichtung stattfindet, hat der Bauausschuss der Gemeinde Riedering beschlossen, das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchzuführen (Vereinfachtes Verfahren).

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.

Riedering,

Rosenheim, 25.04.2023

Christoph Vodermaier
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH