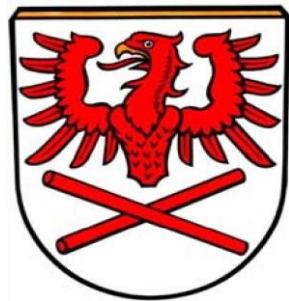


Gemeinde Hausham



Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Nähe Fehnbachstraße“ 3. Änderung – Begründung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
mit Grünordnung



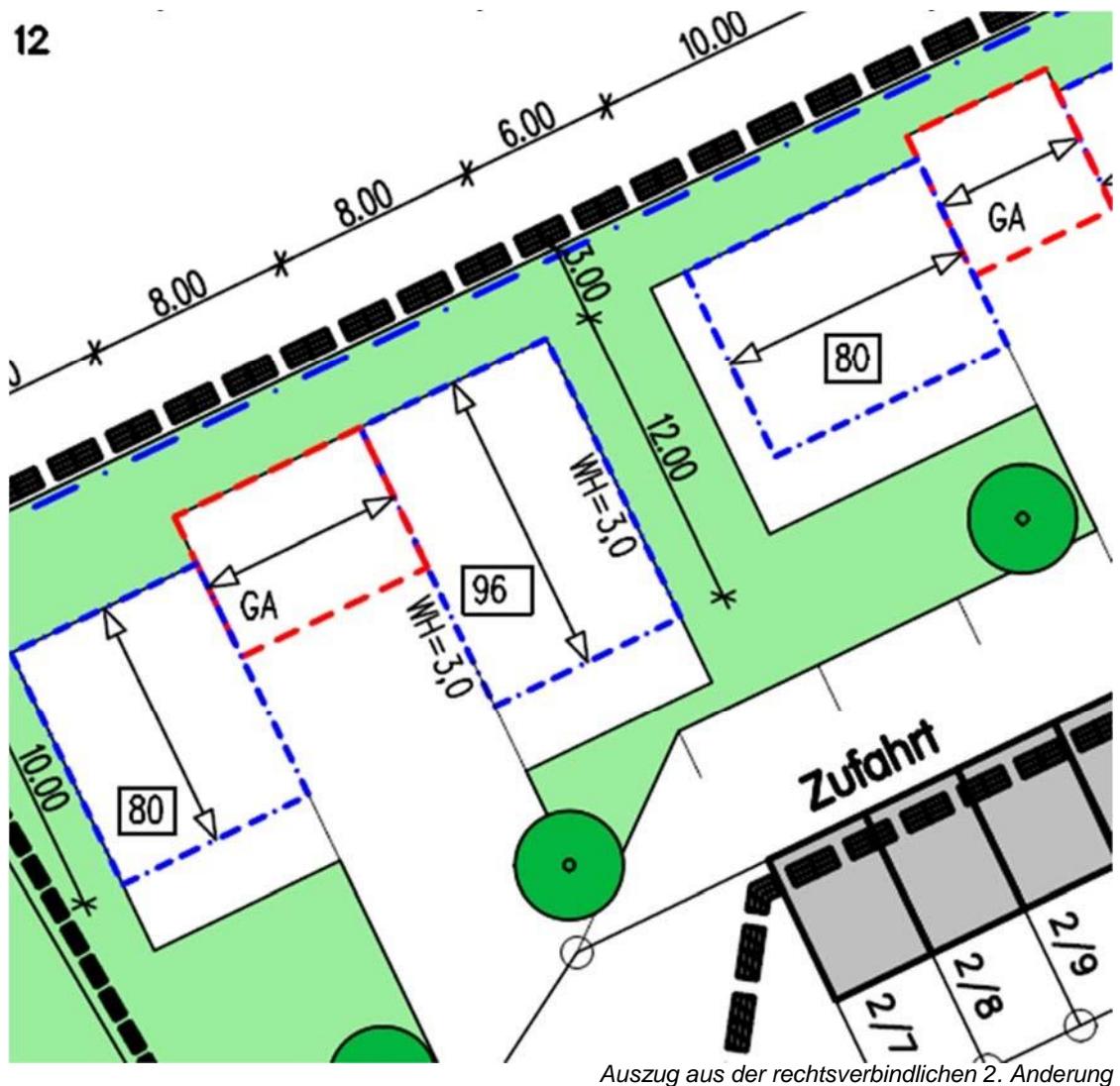
1. Anlass zur Aufstellung

Anlass zur 3. Änderung der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung ist der Antrag des Grundeigentümers, den bestehenden Bungalow mit einer festgesetzten Wandhöhe von 3 m aufzustocken.

2. Lage, Geltungsbereich

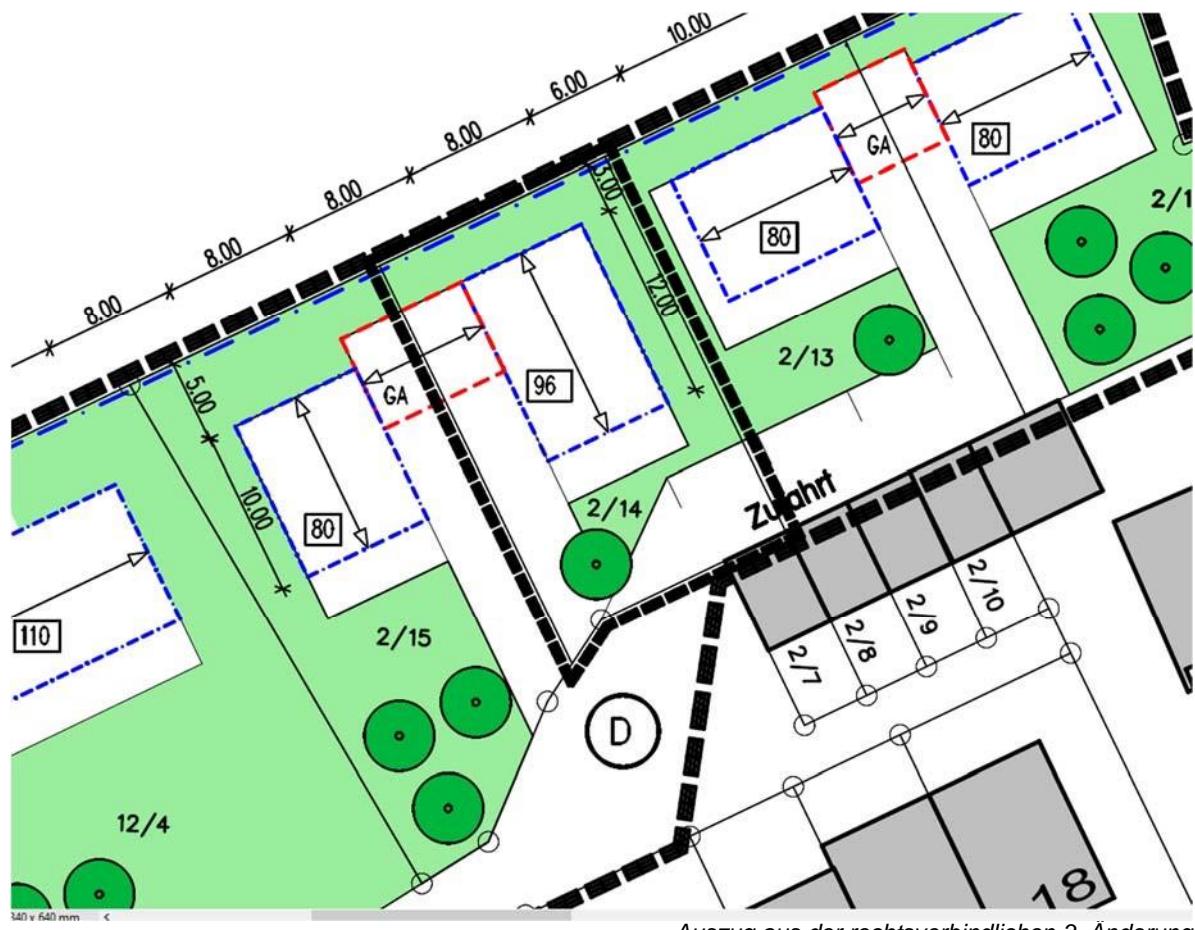
2.1 Lage und Beschaffenheit

Das Gebiet liegt am Ortsrand von Agatharied im Geltungsbereich der Kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Nähe Fehnbachstraße“. Für das Baufenster war bislang eine maximal zulässige Wandhöhe von 3 Metern festgesetzt.



2.2 Räumliche Begrenzungen

Der Geltungsbereich der Änderung begrenzt sich räumlich auf die Flurnummer 2/14, Gemarkung Hausham und ist zeichnerisch dargestellt.



Auszug aus der rechtsverbindlichen 3. Änderung

2.3 Größe des Geltungsbereichs

Die Größe des Geltungsbereichs der 3. Änderung beträgt ca. 0,04 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).
- Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

3.2 Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham enthalten und weist derzeit für das Gebiet „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus.

3.3 Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ an.

3.4 Bewertung des Plangebietes

Die Änderungsfläche des Plangebietes ist entsprechend der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung bebaut.

3.4.1 Eingriff in den Landschaftsraum und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff von sehr geringer Bedeutung im Sinne des Naturschutzes dar. Im Bebauungsplan sind bereits Maßnahmen festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Von Veränderungen betroffenen ist lediglich das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungswert. Die Änderung hat keinen Einfluss auf den Erholungswert und ist für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. Es handelt sich um einen bestehenden Ortsrandbereich mit bereits eingewachsenen Strukturen und die angrenzenden Gebäude haben bereits die nun geänderte Wandhöhe.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Der Änderungsbereich grenzt mit seinem Geltungsbereich an nachfolgende geplante oder bestehende Nutzungen an:

- im Westen an Wohnbebauung im Geltungsbereich der Satzung. - im Norden an landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten an Wohnbebauung im Geltungsbereich der Satzung
- im Süden an Wohnbebauung

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets besteht unverändert über eine Privatstraße von der Fehnbachstraße aus.

Die Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung ist bereits vorhanden.

4.2 Baugrund

Die Geländeoberfläche bleibt unverändert.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Nutzungskonzept

Die bestehende zur Bebauung vorgesehene Fläche soll durch die Änderung nachverdichtet werden und für Wohnnutzung in Form eines Einfamilienhauses genutzt werden.

5.2 Bebauungskonzept

Im Geltungsbereich der Satzung ist die Wandhöhe der Wohngebäude mit 5,60 m festgesetzt, soweit durch Planeinschrieb nicht andere Werte festgesetzt sind. Die Wandhöhe für das Wohngebäude auf Flur-Nr. 2/14 wurde auf 3 m festgesetzt. Die umliegenden Gebäude im Geltungsbereich der Satzung wurden mit einer Wandhöhe von 5,60 m errichtet. Durch die Aufstockung kann die Fläche nachverdichtet werden und gleicht sich das Wohngebäude auf Flur-Nr. 2/14 an die umliegende Bebauung an, eine zusätzliche Flächenversiegelung findet nicht statt.

5.3 Verkehrskonzept, Stellplatzkonzept

Die Erschließung erfolgt über die private Zufahrt, Garagenstellplätze können am Gebäude errichtet werden.

5.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Es erfolgt keine Änderung der integrierten Grünordnung.

6. Festsetzungen in der Satzung

6.1 Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der Hauptgebäude in Quadratmeter wird für die jeweiligen Baufenster festgesetzt.

6.1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht sind Regelungen erforderlich, die ein homogenes Erscheinungsbild entstehen lassen. Die Wandhöhe im Geltungsbereich der Änderung wird an die Nachbargebäude angepasst und das Höchstmaß mit 5,6 m festgesetzt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur. Um ein der Situation gerecht werdendes städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, wurden enge Baugrenzen gezogen. Hierdurch kann den Belangen der Stadt- und Landschaftsplanung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

6.2 Garagen

Garagen und Stellplatzüberdachungen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und deren Baugrenzen zulässig.

6.3 Festsetzung zur Baugestaltung

6.3.1 Dächer:

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hausham.

7. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes, Außenanlagen

7.1 Grünflächen

Um die Schwere des Eingriffs bereits im Plangebiet zu reduzieren, wurden private Grünflächen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Oberflächengestaltung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, wurde festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind.

7.3 Pflanzungen

Alle Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Obstbäumen durchzuführen. Mindestgrößen wurden in der Satzung festgesetzt.

8. Kosten

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde ergeben sich durch die Aufstellung der Satzung nicht bzw. werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Miesbach, den

Hausham, den

.....
Hans Meier
Architekt - Stadtplaner

.....
Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister