

GEMEINDE FLINTSBACH AM INN

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

FLINTSBACH NORD-WEST "KREUZFELD"

4. ÄNDERUNG

des Bebauungsplans "Kreuzfeld" im Bereich
des Grundstückes Flur Nr. 956/5, der
Gemarkung Flintsbach am Inn

Aufbauend auf dem Beschluss vom 26.09.2023

(VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Entwurf: 24.06.2024

Planung:

Dipl. Ing. (FH) Innenarchitektin

Susanne Wittwer

Am Rain 6

83131 Nußdorf am Inn

susanne.wittwer@raum-perspektiven.de

Änderung:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Flintsbach Nord-West "Kreuzfeld" und aufbauend auf dem Beschluss vom 26.09.2023 wird auf Antrag des Grundstückseigentümers die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks Flurnr. 956/5 der Gemarkung Flintsbach am Inn geändert.

Anlass und Erfordernis der Planung:

Die Gemeinde Flintsbach a.Inn verfügt über einen rechtskräftigen Bebauungsplan Flintsbach Nord-West "Kreuzfeld", der am 04.09.1997 in Kraft getreten ist. Das Grundstück der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt bisher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Flintsbach Nord-West.

Um eine zweite Wohneinheit bauen zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Begründung:

Das Grundstück Flurnummer 956/5 "Am Kreuzfeld 38" ist zur Zeit mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebaut. Da Wohnraum immer teurer wird soll eine zweite Wohneinheit mit dem Ausbau des Dachgeschosses geschaffen werden und ein zusätzlicher Wohnraum im Kellergeschoss für die Nutzung der Erdgeschosswohnung. Die Nachverdichtung auf einem bereits bestehenden Grundstück minimiert den Flächenverbrauch und trägt zur effizienten Nutzung bei.

Um das Dachgeschoss für eine zweite Wohneinheit zu erschließen, soll eine Außentreppe an der Nordwestseite gebaut werden und mit einem Dachgiebel versehen werden, um den Zugang in das Obergeschoss zu ermöglichen.

An der Südostseite soll ein weiterer Giebel mit Balkon errichtet werden, für eine bessere Nutzbarkeit des Raumes und um mehr Tageslicht in das Obergeschoss zu bringen. Zusätzlich soll das Baufenster im Südwesten um 2,50 m für die Möglichkeit einer Vergrößerung des Balkons im Obergeschoss erweitert werden. Der Orientierungswert (GRZ 0,4) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird gem. §17 BauNVO, dessen Wert nach §19 Abs. 4 BauNVO nochmals um 50% überschritten werden kann, berücksichtigt.

Durch die Außentreppe an der Nordwestseite wird die Abstandsfläche unterschritten. Diese wird jedoch vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flurnr. 957 Gemarkung Flintsbach a.Inn übernommen.

Um die Erdgeschosswohnung mit einem zusätzlichen Zimmer zu erweitern soll im Kellergeschoss der Raum an der Ostecke ausgebaut werden. Für die Nutzung als vollwertigen hellen Wohnraum ist eine Abgrabung an der Ostseite des Grundstücks erforderlich, sowie der Einbau größerer Fenster an der Südost- und Nordostseite des Raumes.

Dem nachbarschaftlichen Bedenken, dass die vorhandene Stützmauer, welche für den Bau der Einfahrt Flurnummer 956/2 notwendig war, um das bestehende natürliche Gelände des Grundstücks 956/5 aufzufangen, durch die Abgrabung instabil wird, wurde nachgegangen. Der Statiker Herr Schuster (STS Ingenieure GmbH) hat am 13.12.2024 die Statik der Stützmauer

geprüft und die Abgrabung als unbedenklich beschrieben. Im nordöstlichen Bereich entsteht auf dem Grundstück der Familie Kallrath ein neuer Geländeversprung ohne Stützwand. Um ein Ausbrechen der Straßenschulter zu vermeiden, werden für den Versprung Winkelstützwandelemente zur Sicherung vorgeschlagen oder eine Böschung mit einer Neigung 1:1,5.

Der Platz für die benötigten Stellplätze für die zweite Wohneinheit ist vorhanden.

Das Änderungsverfahren erfolgt aufgrund Antrag des Grundstückseigentümers.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Änderungsverfahren:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Flintsbach Nord-West "Kreuzfeld" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird deshalb das vereinfachte Änderungsverfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Dem Landratsamt Rosenheim als berührter Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gleichzeitig wird eine öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Flintsbach am Inn, den

Stefan Lederwascher
Erster Bürgermeister

