

**MARKT M A R K T L**

**LANDKREIS ALTÖTTING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

**"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße"**

**15. Änderung gem. § 13 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.05.2023

Entwurf: 27.06.2023

Entwurf: 31.10.2023

Entwurfsverfasser der 15. Änderung:

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

## **Planungsgrundlage**

Planungsgrundlagen sind der rechtskräftige Bebauungsplan der Gemeinde, der die Fläche bereits als MI - Mischgebiet ausweist, insbesondere die 13. Änderung dieses Bebauungsplanes sowie die Erweiterungsplanung des Penny-Marktes.

## **Planung**

### Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Tatsache, dass ein Flachdach von untergeordneter Größe, das an den Bestand des Einkaufsmarktes angebaut, von den Genehmigungsbehörden aber nicht mehr als konform mit der Festsetzung von Satteldächern gesehen wird (Größe des Anbaus siehe Darstellung im Bebauungsplan gem. Hinweis 3.2. Gebäude Planung), müssen auch Flachdächer als zulässige Dachform in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die zeichnerische Darstellung bleibt mit der der 13. Änderung identisch.

Gestalterisch hat dies kaum Auswirkungen, da nach wie vor das dreischiffige Satteldach des Bestandsgebäudes dominiert.

In die vorliegende Änderung wurde noch zur Klarstellung der Wegfall der Mindest- und Höchstmaße für Dachüberstände aufgenommen (z.B. für den Fall, dass eine Eingangsüberdachung gewünscht wird).

Außerdem wurde festgesetzt, dass die überbaubare Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 60 v.H. überschritten werden darf, da der Bestand an Parkplätzen bereits vorhanden und auch der Bestand damit geregelt ist. Die bestehenden versiegelten Flächen sind zudem genehmigt. Eine weitere Versiegelung ist aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht geplant, die GRZ ist damit auf das bestehende tatsächliche Mindestmaß beschränkt, liegt aber bereits bisher über der Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO.

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht anzuwenden, da die Fläche für die Markt-Erweiterung bereits versiegelt ist (Verkehrsflächen, Parkplätze).

## Verfahrensablauf

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wird diese nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Markt, 23.11.2023



Benedikt Dittmann

Erster Bürgermeister

Rosenheim, 31.10.2023

Huber Planungs-GmbH