

Bebauungsplan Nr. 45 „Chiemseestraße Rathaus“

Ablichtung

3. Änderung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Bernau am Chiemsee erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 u. 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) die folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

Änderungen in den Festsetzungen:

1. Wandhöhenfestsetzung Bereich Baufeld 4

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Änderung, wird folgende Änderung in den Festsetzungen unter Nr. 2.1 zugelassen:

„Die Wandhöhe für die Grundstücke Fl.Nrn. 298/5, 298/4 u. 298 (s. Plandarstellung rot) ab OK FFB wird mit max. 8,85 m festgesetzt“

2. Art der Nutzung Bereich Baufeld 3

„Die Art der Nutzung im Bereich Baufeld 3 (s. Plandarstellung blau) wird als WA festgesetzt“

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 45 Chiemseestraße/Rathaus sowie die 1. und 2. Änderung dazu weiter.

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **25.02.2016**, sowie ergänzend am **12.05.2016** beschlossen, für den Bebauungsplan „Chiemseestraße/Rathaus“ ein 3. Änderungsverfahren durchzuführen. Die Billigung des Änderungsentwurfes erfolgte am **12.05.2016**.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 12.05.2016 wurde in der Zeit vom **04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016** öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von **18.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016**.

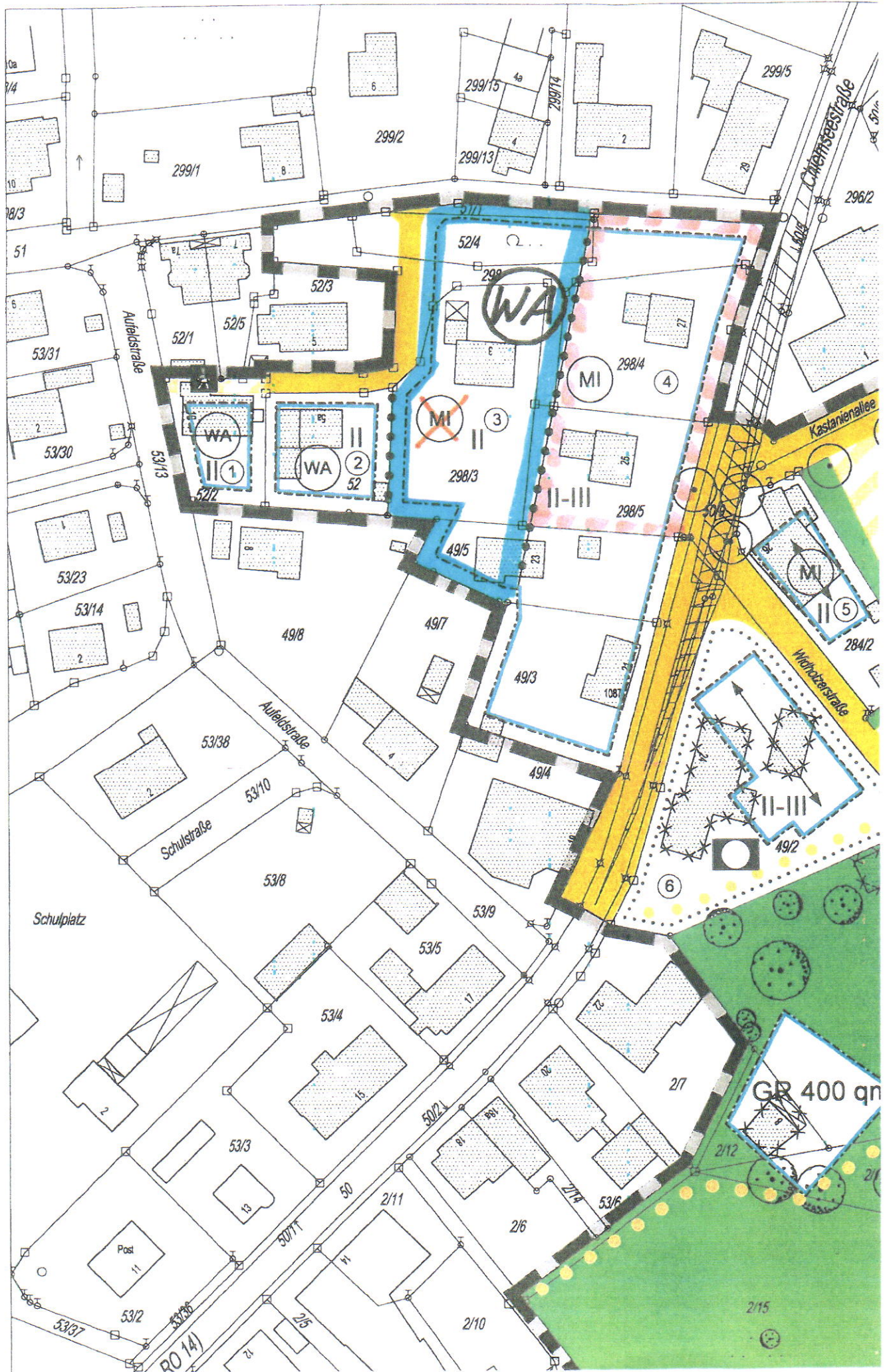
Mit Beschluss des Gemeinderates vom **27.10.2016** wurde die 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

14.03.2017, Bernau am Chiemsee,


Bernhofer
Erster Bürgermeister







Gemeinde Bernau am Chiemsee
Begründung zur
3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 45
Chiemseestraße/Rathaus
Im Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

1. Wandhöhenfestsetzung

Im 2. Änderungsverfahren wurde bereits eine Wandhöhenänderung vorgenommen. Diese sollte der eingereichten Planung für die Bebauung der Grundstücke im Baufeld 4 entsprechen. Die Festlegung der OKFFB im ursprünglichen Bebauungsplan liegt bei 0,35 m über dem natürlichen Gelände, so dass nach bisheriger Festsetzung grundsätzlich ab natürlichem Gelände eine WH von 8,85 m in Erscheinung treten durfte. Diese Festsetzung der Höhenlage der OKFFB wurde im Rahmen der Planungen versehentlich nicht berücksichtigt, so dass die tatsächlich geplante und bereits ausgeführte Wandhöhe bei 8,85 ab OKFFB liegt; Durch die Änderung der Wandhöhe auf 8,85 m ab OKFFB wird dem Widerspruch nun abgeholfen.

Der andernfalls notwendig werdende Rückbau der Wandhöhe mit Umstellung der gesamten Planung wäre unverhältnismäßig. Abweichungen von Wandhöhenfestsetzungen können grundsätzlich nicht durch Befreiungen vom Bebauungsplan zugelassen werden kann, so dass ein Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan durchzuführen ist.

Städtebauliche Bewertung:

Die Änderungen der Festsetzung der Wandhöhe betreffen nur den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, also nur die Grundstücke Fl.Nrn. 298/4, 298 Teilfl. mit 298/5 und hat aufgrund der Geringfügigkeit der vorgenommenen Erhöhung keine Auswirkungen auf die bisher ohnehin zugelassene städtebauliche Situation. Die Gebäudehöhen bleiben weiterhin unterhalb der bereits vorhandenen Gebäudehöhen an der Chiemseestraße.

2. Änderung der Art der Nutzung

Des Weiteren hat sich die Festsetzung der Art der Nutzung des MI für den Planbereich 3 (=Bereich in 2. Reihe hinter der Geschäftsstraße Chiemseestraße), also für die Grundstücke Fl.Nr. 298/3, 298 Teilfl., 49/5, 52/4 jeweils Gemarkung Bernau a. Chiemsee als nicht praktikabel herausgestellt. Städteplanerisch relevant für eine gewerbliche Nutzung ist die Gebäudezeile entlang der Chiemseestraße, also in 1. Reihe; diese soll langfristig als MI erhalten und abgesichert bleiben. Der Bereich im Baufeld 3 soll zur Abdeckung von Wohnraumbedarf dienen.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch diese Änderungen sind keinerlei Auswirkungen zu erwarten. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Bernau am Chiemsee, 14.03.2017


Philipp Bernhofer
Erster Bürgermeister

