

1. Ausfertigung

## **GEMEINDE FLINTSBACH AM INN**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN**

**FLINTSBACH NORD-WEST "KREUZFELD"**

#### **4. ÄNDERUNG**

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

**(VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN)**

Die Gemeinde Flintsbach am Inn erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§1,2,9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art 91, 3, 5, 6 , 9 und 10 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

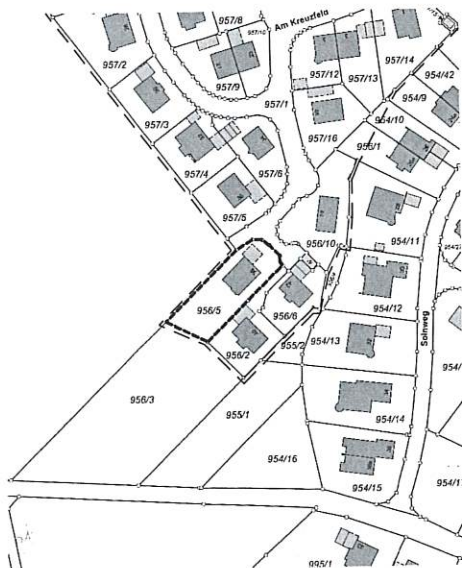
**Satzung**

Maßstab: 1:1000

Fertigstellungsdaten:  
Entwurf: 26.09.2023

## A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- §1 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes
- §2 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flintsbach Nord-West "Kreuzfeld"
- §3 Es gelten die Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text sowie die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Flintsbach Nord-West "Kreuzfeld" und seiner 3. Änderung. Abweichend bzw. zusätzlich wird festgesetzt:
- 3.1 Die maximale Wandhöhe gemessen von OK Gelände und OK Dachhaut wird durch beigefügte Geländeschnitte an der Südostseite auf 7,45 m festgesetzt.
- 3.2 Höhenlage  
Es ist die Abgrabung an der Südostseite des Gebäudes bis zur Straße zulässig.



## B. VERFAHRENSHINWEISE

- 1.0 Der Gemeinderat hat am ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... durch Anschlag ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf wurde den betroffenen Bürgern zur Kenntnis gegeben.
3. Dem Landratsamt Rosenheim wurde als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Flintsbach am Inn, den .....

Stefan Lederwascher  
Erster Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Flintsbach am Inn gem § 10 Abs.3 BauGB zur Einsicht aus.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft:

Flintsbach am Inn, den .....

Stefan Lederwascher  
Erster Bürgermeister

## 1. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE FLINTSBACH A. INN

BEBAUUNGSPLAN  
FLINTSBACH NORD-WEST  
"KREUZFELD"

IM BEREICH  
FLUR NR. 956/5  
DER GEMARKUNG FLINTSBACH A. INN

## PLANFERTIGUNG

am 26.09.2023

Maßstab: 1:1000 / 1:200

## ANTRAGSTELLER:

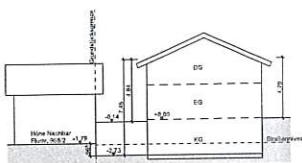
Katharina Kallrath  
Kreuzfeld 38  
83126 Flintsbach

Planung:  
Dipl. Ing. (FH) Innenarchitektin  
Susanne Wittwer  
Am Rain 6  
83131 Nußdorf am Inn

GELÄNDESCHNITT M1:200  
GRUNDSTÜCK FLURNR. 956/5  
AM KREUZFELD 38 - FLINTSBACH A. INN



GEBÄUDE LÄNGSSCHNITT M1:200



GEBÄUDE QUERSCHNITT M1:200

**GEMEINDE FLINTSBACH AM INN**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**FLINTSBACH NORD-WEST "KREUZFELD"**

**4. ÄNDERUNG**

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

(VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN)

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.09.2023

### **Änderung:**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Flintsbach Nord-West "Kreuzfeld" wird auf Antrag des Grundstückseigentümers die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes Flurnr. 956/5 der Gemarkung Flintsbach am Inn geändert.

Es ergeben sich folgende Änderungen.  
Die Geländehöhe für die Ermittlung der Wandhöhe (Urbauungsplan Ziffer B 2.1, Satz 2) wird gemäß beigefügten Geländeschnitt, an der Südostseite auf 7,45 m, festgesetzt. Eine Abgrabung ist notwendig.

### **Begründung:**

Die Änderung für den Geltungsbereich des Grundstückes "Am Kreuzfeld 38" wird erforderlich, da eine zweite Wohneinheit mit dem Ausbau des Kellergeschosses geschaffen werden soll. Dabei soll an der Südostseite bis zum Kellergeschoß des Gebäudes abgegraben werden. Das Grundstück befindet sich an einer Hanglage, welches zur Straße abfällt. Die direkt anliegende Grundstücksgrenze der Nachbarbebauung Flurnr. 956/2 wurde vor zwei Jahren abgegraben und liegt bereits tiefer als derzeit das Grundstück 956/5. Für die Nutzbarkeit der zweiten Wohneinheit soll etwas tiefer abgraben werden als beim Nachbarn, die Differenz zwischen den Grundstückshöhen verringert sich.  
Die detaillierten Maßangaben finden Sie im Plan.

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 26.09.2023

Stefan Lederwascher  
Erster Bürgermeister