



**Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau**

**BEBAUUNGSPLAN
für das Gebiet
„Hopfenfeld“**

Dreizehnte Änderung

Fertigung vom 05.12.2013 (Endfertigung)
(Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.12.2013)

GEMEINDE STEINGADEN

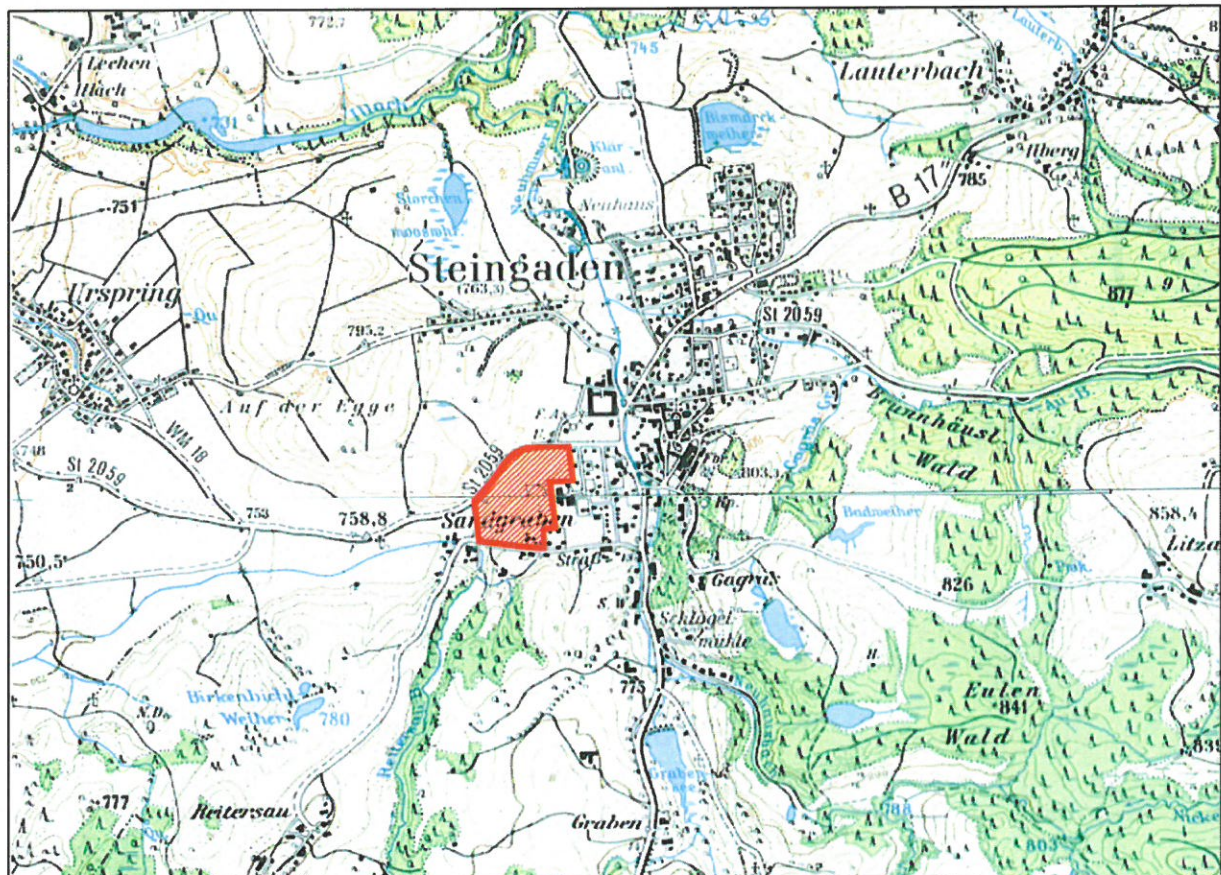


13. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „HOPFENFELD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 05.12.2013

Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)
mit Verfahrensvermerken
2. Textteil mit
I Präambel
II Satzung (Festsetzungen durch Text)
III Begründung



Übersichtslageplan

M 1:25.000

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE STEINGADEN

Steingaden, den 1 1. Dez. 2013


.....
1. Bürgermeister X. Wörle



3. Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigegefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.12.2013.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummern 1083/138, der Gemarkung Urspring.

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Gültigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 13. Änderung

- 1.1 Die Festsetzungen durch Text der 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007 sowie der 12. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.04.2012, geändert am 05.07.2012 werden mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.
- 1.2 Die beigegefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen ändert mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen der rechtsgültigen 9. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007 innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
- 1.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hopfenfeld“ unverändert.

§ 2 Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzung durch Text

- 2.1 Ziffer 2.1 (2) „Grundflächenzahl“ Satz 2 wird wie folgt geändert:
„In den Gebieten WA 1, WA 4 und WA 11 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.“
- 2.2 Ziffer 2.1 (4) „Zahl der Vollgeschosse“ Satz 1 wird wie folgt geändert:
„In den Gebieten WA2, WA 7, WA 10 und WA 11 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das obere der beiden Geschosse im Dachgeschoss liegen muss.“
- 2.3 Ziffer 2.1 (5) „Wandhöhe“ Satz 1 wird wie folgt geändert:
„Im Gebiet WA 9 wird eine maximale Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt, in den Gebieten WA 10 und WA 11 eine maximale Wandhöhe von 4,20 m.“
- 2.4 Ziffer 2.2 (3) „Stellung der baulichen Anlagen“ Satz 1 wird wie folgt geändert:
„Die Längsachse der Hauptgebäude in den Gebieten WA 10 und WA 11 ist parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen anzuordnen.“
- 2.5 Ziffer 2.5 (1) „Definition Wohngebäude“ wird wie folgt ergänzt:
„Im Gebiet WA 11 sind zusätzlich gemischt genutzte Gebäude zulässig, die neben der Wohnnutzung auch einer Nutzung für die in § 13 BauNVO bezeichneten Tätigkeiten dienen.“
- 2.6 Ziffer 2.10 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ wird wie folgt ergänzt:
„Im Gebiet WA 11 (mit GO gekennzeichneten Bereich) sind Wohnräume so anzuordnen, dass sie über ein nach Süden und / oder Westen gerichtetes stehendes Fenster gelüftet werden können. Des Weiteren sind Kinderzimmer und Schlafräume im Obergeschoss so anzuordnen, dass sie über ein nach Süden gerichtetes stehendes Fenster gelüftet werden können.“
- 2.7 Ziffer 2.14 „Gebäudeproportionen“ wird wie folgt ergänzt:
„Abweichend davon muss im Gebiet WA 11 die Traufseite des Hauptgebäudes mindestens 1/3 länger als die Giebelseite ausgebildet werden. Die Breite der Giebelseite darf 16 m nicht überschreiten.“
- 2.8 Ziffer 2.16 (1) „Kniestock“ Satz 1 bzw. Ziffer 1. Nr. 2. der 12. BPlan-Änderung wird wie folgt geändert:
„In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 7, WA 10 und WA 11 beträgt die maximale Kniestockhöhe 1,40 m.“

III Begründung

Anlagen:

- A. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen 13. Änderung des Bebauungsplanes „Hopfenfeld“ schafft die Gemeinde Steingaden die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ermöglichung der Ansiedlung einer Zahnarztpraxis sowie einer Erweiterung der Wohnraumfläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Hopfenfeld“ bzw. im unmittelbaren Einmündungsbereich der Bürgermeister-Weber-Straße (Haupterschließungsstraße des Baugebietes „Hopfenfeld“) in die St 2059.

Die Planung wird erforderlich, da für einen ortsansässigen Zahnarzt aufgrund der eingeschränkten räumlichen Kapazitäten in seiner bestehenden Praxis (zielführende Erweiterungsmöglichkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben) ein dringender Bedarf für die Errichtung einer ortskernnahen und barrierefreien Alternative besteht. Hierfür soll ein entsprechendes Gebäude mit einer gemischten Nutzung entstehen, in dessen Erdgeschoss die Ansiedlung der Zahnarztpraxis vorgesehen ist. Der planungsgegenständliche Standort wird hierfür als grundsätzlich gut geeignet angesehen.

Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauung bzw. die bauliche Entwicklung mit gemischter Nutzung innerhalb des Baugebietes „Hopfenfeld“ dabei als ein grundsätzlich sinnvoller Übergang von den Parkplatzflächen und dem Zufahrtbereich zur St 2059 im Osten sowie den Gemeinbedarfsflächen mit Kindergarten, Grund- und Mittelschule im Südosten zur geplanten Wohnbebauung im westlichen und südwestlichen Bereich des Baugebietes zu bewerten.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das im nordöstlichen Randbereich des Baugebietes „Hopfenfeld“ gelegene PG befindet sich im unmittelbaren südlichen Anschluss an die St 2059 bzw. die Lechbrucker Straße und deren begleitenden Lärmschutzwahl. Im Osten schließt das Plangebiet, getrennt durch die Bürgermeister-Weber-Straße (Haupterschließungsstraße des Baugebietes „Hopfenfeld“) und einen vorhandenen Parkplatz, der als Busparkplatz und -wendemöglichkeit genutzt wird, an bestehende Wohnbebauung an. In südlicher Nachbarschaft befinden sich umfassende Gemeinbedarfsflächen mit Kindergarten, Grund- und Mittelschule und zugehörigen Außen-, Sport und Parkplatzanlagen. Nach Richtung Südwesten und Westen grenzen Wohnbauflächen bzw. Baugrundstücke des Baugebietes „Hopfenfeld“ an, die in einem Abstand von ca. 50 m (Südwesten) bzw. 100 m (Südwesten) bereits eine Wohnbebauung aufweisen.

Der Änderungsbereich der gegenständlichen 13. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,16 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Steingaden hat mit Sitzung vom 01.08.2013 die Aufstellung zur 13. Änderung des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ beschlossen. Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren".

Der plangegegenständliche Änderungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Bebauungsplans „Hopfenfeld“ in der Fassung vom 03.04.1997, geändert am 09.10.1997 und am 05.03.1998 sowie dessen grundlegend und umfassend überarbeiteter 9. Änderung in der Fassung vom 11.12.2006, geändert am 14.06.2007 und am 04.10.2007.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) ab. Allerdings wurde im Vorfeld der Ausarbeitung der Planung am 20.09.2013 im

5. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.620 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.620 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet / Wohnbauflächen, Baugrundstück	ca. 1.300 m ²	80 %
Allgemeines Wohngebiet / Wohnbauflächen mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	ca. 105 m ²	6 %
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung / -durchgrünung“	ca. 215 m ²	14 %

6. Immissionsschutz

In Abstimmung mit dem SG Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist aufgrund der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Richtung Osten eine Erfordernis zur Anpassung der „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ gegenüber der benachbart gelegenen St 2059 für den Bereich des neu festgesetzten Baugebietes WA 11 gegeben. Zwar konnte seit dem Inkrafttreten der grundlegend neu überarbeiteten 9. Bebauungsplan-Änderung zwischenzeitlich eine Verlegung des Ortsschildes um mehr als 150 m weiter nach Richtung Westen erreicht werden, was grundsätzlich auch positiv und zielführend für die gegenständliche Planung bewertet wurde, allerdings wird die Erfordernis zur Anpassung der Festsetzungen in erster Linie durch die Beschaffenheit / räumliche Lage des bestehenden, ca. 2,50 m hohen Lärmschutzwalls ausgelöst, welcher im mittleren bis östlichen Bereich des neuen Wohngebietes WA 11 allmählich ausläuft.

Im Ergebnis kann mittels Festsetzung einer Grundrissorientierung bzgl. der Wohnräume sowie der Kinderzimmer und Schlafräume in Verbindung mit der Festlegung der traufständigen Ausrichtung des Gebäudes gegenüber der Staatsstraße St 2059 sowie den angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise den Belangen des Immissionsschutzes in ausreichender und geeigneter Weise begegnet werden.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Ebenfalls besteht keine Erfordernis zur Durchführung bzw. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

ANHANG A

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name	Ansprechpartner Abteilung	Adresse
Landratsamt Weilheim		Püflichstraße 8 82362 Weilheim
	Bauamt Bauleitplanung Herr Hubert Kergl	
	Technischer Umweltschutz: Immissionsschutz Herr Anton Brücklmayr	
	Fachlicher Naturschutz Herr Matthias Hett	
Regierung von Oberbayern	Höhere Landesplanungsbehörde	Maximilianstraße 39 80538 München
Kreisbrandinspektion / Kreisbrandrat Sobotta	Herr Kreisbrandrat Rüdiger Sobotta	Grube 37 82377 Penzberg
Staatliches Bauamt Weilheim	SG Straßenverwaltung und –unterhaltung Herr Stefan Vogt	Münchener Straße 39 82362 Weilheim
Nachbargemeinden:		
Bernbeuren	1. Bürgermeister Heimo Schmid	Gemeinde Bernbeuren Marktplatz 4, 86975 Bernbeuren
Burgen	1. Bürgermeister Josef Schuster	Gemeinde Burgen Schwarzkreuzstr. 2, 86977 Bruggen
Halblech	1. Bürgermeister Bernd Singer	Gemeinde Halblech Dorfstr. 18, 87642 Halblech
Lechbruck am See	1. Bürgermeister Helmut Angl	Gemeinde Lechbruck Flösserstr. 1, 86983 Lechbruck am See
Peiting	1. Bürgermeister Michael Asam	Markt Peiting Hauptplatz 2, 86971 Peiting
Prem	1. Bürgermeister Herbert Sieber	Gemeinde Prem Schulweg 8, 86984 Prem
Rottenbuch	1. Bürgermeister Andreas Keller	Gemeinde Rottenbuch Klosterhof 42, 82401 Rottenbuch
Wildsteig	1. Bürgermeister Josef Taifertshofer	Gemeinde Wildsteig Kirchbergstr. 20a, 82409 Wildsteig