



BEBAUUNGSPLAN

„Krankenhausstraße-Mitte“

**7. Vereinfachte Änderung
gemäß § 13 BauGB**

**Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau**

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
Fassung vom 08.10.2005
geändert am 30.11.2005

Satzung der Gemeinde Steingaden zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Steingaden Nord-Ost“

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO)- erlässt die Gemeinde Steingaden folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes „Krankenhausstraße-Mitte“

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Krankenhausstraße-Mitte“ der Gemeinde Steingaden werden wie folgt geändert:

- (1) § 6 Nr. 6.1 erhält folgende neue Fassung:

„In dem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teil des Geltungsbereiches sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 38° zulässig.

Im Teil des Geltungsbereiches, der als Dorfgebiet ausgewiesen ist, sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 35° zulässig. Für bereits erstellte Gebäude gilt Bestandsschutz“

- (2) § 6 Nr. 6.8 erhält folgende neue Fassung:

„Bei der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder pastellfarbigem Anstrich zugelassen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt. Holzverschalte Fassaden sind ebenfalls zulässig. Holzteile sind mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung auszuführen.“

- (3) § 9 Nr. 9.1 erhält folgende neue Fassung:

„Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

Auf den Grundstücken nördlich der Krankenhausstraße erfolgt ein Höhengsprung des Geländes von Straßenniveau +/- 0,00 m auf - 2,30 m entlang der bestehenden nördlichen Gebäudeseiten.

Zur Durchführung von Bauvorhaben nördlich der Krankenhausstraße ist eine Parallelverschiebung des bestehenden Höhengsprungs bis hin zur nördlichen Baugrenze (nördliche Baugrenze = Fußpunkt - 2,30 m) zugelassen.“

(4) § 9 Nr. 9.2 erhält folgende neue Fassung:

„Die Grundstücke südlich der Krankenhausstraße müssen an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Wegen der Höhenunterschiede auf den Grundstücken nördlich der Krankenhausstraße sind Böschungen mit einem Neigungswinkel bis zu 60° erlaubt. Der Böschungsfuß muss zur Grenze des Nachbargrundstücks einen Mindestabstand von 3 Metern aufweisen. Für vorhandene Stützmauern gilt Bestandsschutz.“

(5) § 9 Nr. 9.3 erhält folgende neue Fassung:

„Abgrabungen zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge erreichen.

Bauvorhaben in der Bauzeile nördlich der Krankenhausstraße ist die Freilegung des Kellergeschosses auf der Nordseite gestattet.“

Hinweis: Die im wirksamen Bebauungsplan für das Gebiet „Krankenhausstraße - Mitte“ festgesetzten zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze) werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt und dürfen daher nicht überschritten werden.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steingaden, den 02.12.2005



Xaver Wörle
1. Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes „Krankenhausstraße-Mitte“**

BEGRÜNDUNG
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Steingaden existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 25.01.1988. Der Flächennutzungsplan wurde bisher achtmal, zuletzt im Jahr 2004, geändert.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Krankenhausstraße-Mitte“ ist seit dem 15.01.1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde bisher sechsmal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

In seiner Sitzung am 22.09.2005 hat der Gemeinderat Steingaden beschlossen, den Bebauungsplan erneut gemäß § 13 BauGB zu ändern. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt. Da es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren handelt ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und das Verfassen eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

B). Begründung der Änderung

Der Bebauungsplan „Krankenhausstraße-Mitte“ ist in folgende zwei Teilbereiche gegliedert:

1. Der südlich gelegene Teilbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
2. Der nördlich gelegene Teilbereich ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde damit die bereits vorhandene Bebauung und die gemischte Nutzung in der Bauzeile nördlich der Krankenhausstraße berücksichtigt.

Mit der Neufestlegung der zulässigen Dachneigung innerhalb des als MD ausgewiesenen Bereiches soll der Bebauungsplan den Gegebenheiten nördlich der Krankenhausstraße angepasst werden. Neubauten sollen, in Anlehnung an bestehende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft, auch mit einer etwas flacheren Dachneigung zwischen 28° und 35° ermöglicht werden.

Für die Außengestaltung der Wohngebäude sollen neben den bereits bisher erlaubten verputzten Fassaden mit weißem und pastelfarbenem Anstrich auch Wände aus Holz und Holzverschalungen mit naturfarbener Oberflächenbehandlung zugelassen werden.

Damit soll sowohl der Bau von Holzhäusern, wie er bereits in den übrigen Baugebieten in Steingaden zulässig ist, ermöglicht als auch dem verstärkten Bedarf nach Wohngebäuden in Holzständerbauweise (insb. Niedrigenergiehäuser) Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Bauzeile nördlich der Krankenhausstraße verläuft ein Höhengsprung entlang der bestehenden nördlichen Gebäudeseiten.

Um eine bauliche Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu ermöglichen und insbesondere dem Wunsch nach Vorgärten auf der Gebäudesüdseite Rechnung zu tragen, soll eine verträgliche Parallelverschiebung des bestehenden Höhengsprungs bis zur nördlichen Baugrenze gestattet werden.

Die vorhandene Geländesituation und die nach der siebten Änderung des Bebauungsplanes zugelassenen Geländeänderungen haben zu Folge, dass die Kellergeschosse auf den Grundstücken nördlich der Krankenhausstraße als freistehende Geschosse in Erscheinung treten. Dies soll ausdrücklich zugelassen werden. Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Zahl von maximal zwei Vollgeschossen darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

Aufgrund der größtenteils bereits erfolgten Bebauung und der vorhandenen umfangreichen Eingrünung ist mit dieser Festsetzung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Krankenhausstraße-Mitte“ werden durch diese Änderung nicht berührt. Durch die Änderung wird insbesondere keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Hinweis: Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Krankenhausstraße-Mitte“ bleiben gültig.

gefertigt: 08.10.2005

geändert: 30.11.2005

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden

Steingaden, den 30.11.2005

I.A.

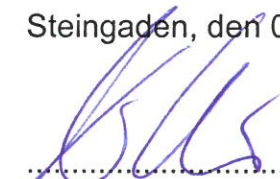


Krönauer

Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss am 22.09.2005
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 24.10.2005 bis 24.11.2005 gegeben (§ 13 Nr. 2 BauGB)
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.10.2005 (§ 13 Nr. 3 BauGB)
4. Satzungsbeschluss am 01.12.2005 (§ 10 BauGB)

Steingaden, den 02.12.2005


.....
1. Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.12.2005 (§ 10 BauGB)
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 05.12.2005

Steingaden, den 05.12.2005


.....
1. Bürgermeister

