

# Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Riesener Straße“ gemäß § 13 BauGB; Gemeinde Steingaden Landkreis Weilheim-Schongau

## Präambel:

Die Gemeinde Steingaden erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke die vorgenannte Bebauungsplanänderung als Satzung:

### I. Planzeichen:



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Baugrenze (geändert)



Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche

### II. Änderung der Festsetzungen durch Text:

1. Der Ausbau der Breitenbergstraße (Erschließungsstraße) hat entsprechend der Straßenplanung des Ingenieurbüros Dipl. Ing. K.H. Heitzer, München, zu erfolgen. Die Straßenplanung (Trassenplan i.d.F. vom 24.06.1998) wird insoweit zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.
2. Die Oberkanten der Kellerrohdecken der Wohngebäude und Garagen auf den Baugrundstücken an der Breitenbergstraße müssen dem Höhenplan des Ingenieurbüros Heitzer, München, i.d.F. vom 19.02.1998 entsprechen. Der Höhenplan des Ingenieurbüros Heitzer wird deshalb ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Abweichungen von den Höhenfestsetzungen bis maximal +/- 10 cm sind zulässig.

3. Die Errichtung von Garagen ist auf den Grundstücken nördlich der Breitenbergstraße auch außerhalb der nördlichen Baugrenze (innerhalb der Ortsrandeingrünung auf einer Länge von maximal 7,0 Metern je Baugrundstück) zulässig, sofern ein Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze von mindestens 6 Metern eingehalten wird.
4. Treten Kelleraußenwände bei plangemäßer Festsetzung der Fußbodenoberkante (FOK) mehr als 1,0 m über das natürliche Gelände heraus, so ist das Gelände auf mindestens FOK - 1,0 m anzuschütten.
5. Lichtgräben sind unter Einhaltung aller nachstehenden Voraussetzungen möglich,
  - a) an der der Straße abgewandten Seite,
  - b) an der Fassade, bei der die FOK des Gebäudes über mindestens 75% der Fassadenlänge weniger als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegt;
  - c) Länge des Lichtgrabens: max. 3 m  
 Breite des Lichtgrabens: max. 2 m  
 Tiefe des Lichtgrabens: max. 1,20 m unter der Kellerdeckenunterkante.
6. Im übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riesener Straße“ unberührt.

### III. Begründung der Änderung:

Nach der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan „Riesener Straße“ weist die Baugrenze für die nördlich der Breitenbergstraße gelegenen Grundstücke einen Grenzabstand von rd. 10 m auf.

Aufgrund dieses großen Abstandes ergeben sich relativ große Gartenflächen auf der ungünstigen Grundstücks Nordseite.

Um eine etwas zweckmäßigere Eingliederung der Wohngebäude in die Baugrundstücke nördlich der Breitenbergstraße zu ermöglichen und die Gartenflächen auf der Südseite der Baugrundstücke zu vergrößern, hat der Gemeinderat Steingaden in seiner Sitzung am 02.10.1997 beschlossen, den Bebauungsplan „Riesener Straße“ gemäß § 13 BauGB wie folgt zu ändern:

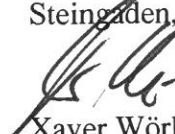
1. Verschiebung der Baugrenze auf den Grundstücken nördlich der Breitenbergstraße nach Norden bis an die Grenze der im Bebauungsplan festgesetzten Ortsrandeingrünung. Die Baugrenze weist danach noch einen Abstand von 8 Metern von der nördlichen Grundstücksgrenze auf.
2. Ermöglichung von Garagen in der Bauzeile nördlich der Breitenbergstraße außerhalb der nördlichen Baugrenze (innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung) soweit ein Mindestabstand von 6 Metern zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat auf Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau am 11.12.1998 ergänzend beschlossen, Garagen innerhalb der Ortsrandeingrünung auf eine Länge von maximal 7 m zu begrenzen. Der Gemeinderat hat gleichzeitig beschlossen, die Straßenplanung des Ingenieurbüros Heitzer zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären. Im Interesse des Ortsbildes und einer gefälligen und geländeangepaßten Bebauung wurde es darüberhinaus für notwendig erachtet, innerhalb des gesamten Baugebietes an der Breitenbergstraße Höhendaten für die Oberkanten der Kellerrohdecken der künftigen Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken, bezogen auf die Höhe der geplanten Erschließungsstraße (Breitenbergstraße), festzusetzen. Die Bebauungsplanänderung, die zunächst nur für die nördlich der Breitenbergstraße gelegenen Grundstücke gelten sollte, wurde deshalb auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riesener Straße“ ausgedehnt.

#### IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes „Riesener Straße“ in seiner Sitzung am 02.10.1997 beschlossen.
2. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die beteiligten Bürger wurden gemäß § 13 BauGB gehört.
3. Der Gemeinderat Steingaden hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 17.09.1998 als Satzung beschlossen.
4. Die Bebauungsplanänderung wurde am 21.09.1998 gemäß § 1 BauGB bekanntgemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Steingaden, den 21.09.1998

  
Xaver Wörle  
1. Bürgermeister

