BEBAUUNGSPLAN
„Egg“

Erste vereinfachte Änderung
gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
Endfassung vom 08.04.2006
geändert am 27.04.2006
(gemäß Satzungsbeschluss vom 29.09.2006)

Satzung der Gemeinde Steingaden zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Egg“

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 „Egg“

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Egg“ der Gemeinde Steingaden vom 27.03.2002, zuletzt geändert am 12.02.2003, wird wie folgt geändert:

(1) Nr. 3.3 der Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:

„Höchstzulässige Wandhöhe
Die maximale Wandhöhe darf talseitig das Maß von 7,20 m, gemessen von der Oberkante Kellerbodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut und bergseitig das Maß von 4,90 m, gemessen von der Oberkante der Kellerrohdecke an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut, nicht überschreiten.“

(2) In Nr. 5.3.1 wird folgender Satz angefügt.

„Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 229/4 der Gemarkung Urspring ist, abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Steingaden, der Bau einer Garage mit einem Stauraum zur öffentlicher Verkehrsfläche von mindestens einem Meter zulässig, wenn neben der Garage ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen wird.“

Hinweise: Die Höhenlage der Gebäude ist in Abstimmung mit der Gemeinde Steingaden und dem Planer der Erschließungsstraße festzulegen. Im Übrigen gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Egg“ ohne Einschränkung.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steingaden, den 30.06.2006

Xaver Wörle
1. Bürgermeister

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 „Egg" ist seit dem 05.05.2003 rechtskräftig.

B. Begründung der Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „Egg" sieht in den Textfestsetzungen eine höchstzulässige Wandhöhe , gemessen von der Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis Oberkante Dachhaut, von 6.30 m (talseitig) und 4,90 m (bergseitig) vor.

Aufgrund des stark in östlicher und südlicher Richtung fallenden natürlichen Geländes der Baugrundstücke kann die talseitig festgesetzte Wandhöhe ohne umfangreiche Geländeanböschungen nicht eingehalten werden.
Solche Geländemodellierungen würden das natürliche Gelände in unerwünschtem Maße verändern. Insbesondere würden sich größere Böschungen zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück ergeben.
Die Erhöhung der talseitig zulässigen Wandhöhe auf 7,20 Meter, die eine teilweise Sicht auf das Kellergeschoss zulässt, ist städtebaulich vertretbar. Das Ortsbild wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Entsprechende Wandhöhen sind im Übrigen auch in anderen Baugebieten in Steingaden auf Hanggrundstücken zu finden. Eine Änderung der bergseitigen Wandhöhe ist nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 229/4 der Gemarkung Urspring ist der Bau einer Garage mit einem Grenzabstand im Zu- bzw. Abfahrtsbereich (Stauraum) von 3 Metern problematisch.
Wegen des stark abfallenden Geländes würde sich ein deutliches Gefälle von der Straße zur Garage ergeben. Dies würde die Zu- bzw. Abfahrt von der Garage im Winter stark behindern und erschweren.

Außerdem würden sich Probleme mit den Abstandsflächen ergeben.
Eine Grenzgarage, bei der gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO eine maximale Wandhöhe von 3 Metern im Mittel einzuhalten ist, wäre nur schwer möglich.
Eine sinnvolle Bebauung auf dem relativ kleinen Grundstück (700 Quadratmeter) erfordert jedoch eine Garage an der Grenze.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Steingaden schreibt eine Zu- bzw. Abfahrtslänge zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von mindestens 3 Metern vor.

Eine Abweichung von dieser Stauraumfestsetzung kann auf dem Grundstück Fl.-Nr. 229/4 der Gemarkung Urspring jedoch hingenommen werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bereich des genannten Grundstücks 5,75 m breit. Bei einer geplanten Fahrbahnbreite von 4,50 m dürfte sich bis zur Garage noch ein Stauraum von 1,75 m ergeben. Das zu erwartende sehr geringe Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße (reine Anliegerstraße zu drei Einzelhäusern) lässt eine solche Lösung zu, zumal dann, wenn in unmittelbarem Anschluss an die Garage ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen wird.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Egg" 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. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann abgesehen werden.

Hinweis: Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Egg" bleiben gültig.

gefertigt: 08.04.2006/ geändert: 27.04.2006

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
Steingaden, den 27.04.2006
I.A.
Krönauer

Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss am 19.04.2006

2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 16.05.2006 bis 16.06.2006 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.04./08.05.2006 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

4. Satzungsbeschluss am 29.06.2006 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Steingaden, den 30.06.2006

.....
1. Bürgermeister

Siegel

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03.07.2006 (§ 10 Abs. 3 BauGB)

6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 03.07.2006

Steingaden, den 03.07.2006

.....
1. Bürgermeister

Siegel