

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN AMMERGAUER STRASSE

GEMEINDE STEINGADEN
LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU
M 1 : 1000



ENDFERTIGUNG

ERSTELLT: 24.04.2002
GEÄNDERT: 22.05.2002
06.08.2002
08.10.2002

PLANFERTIGER:

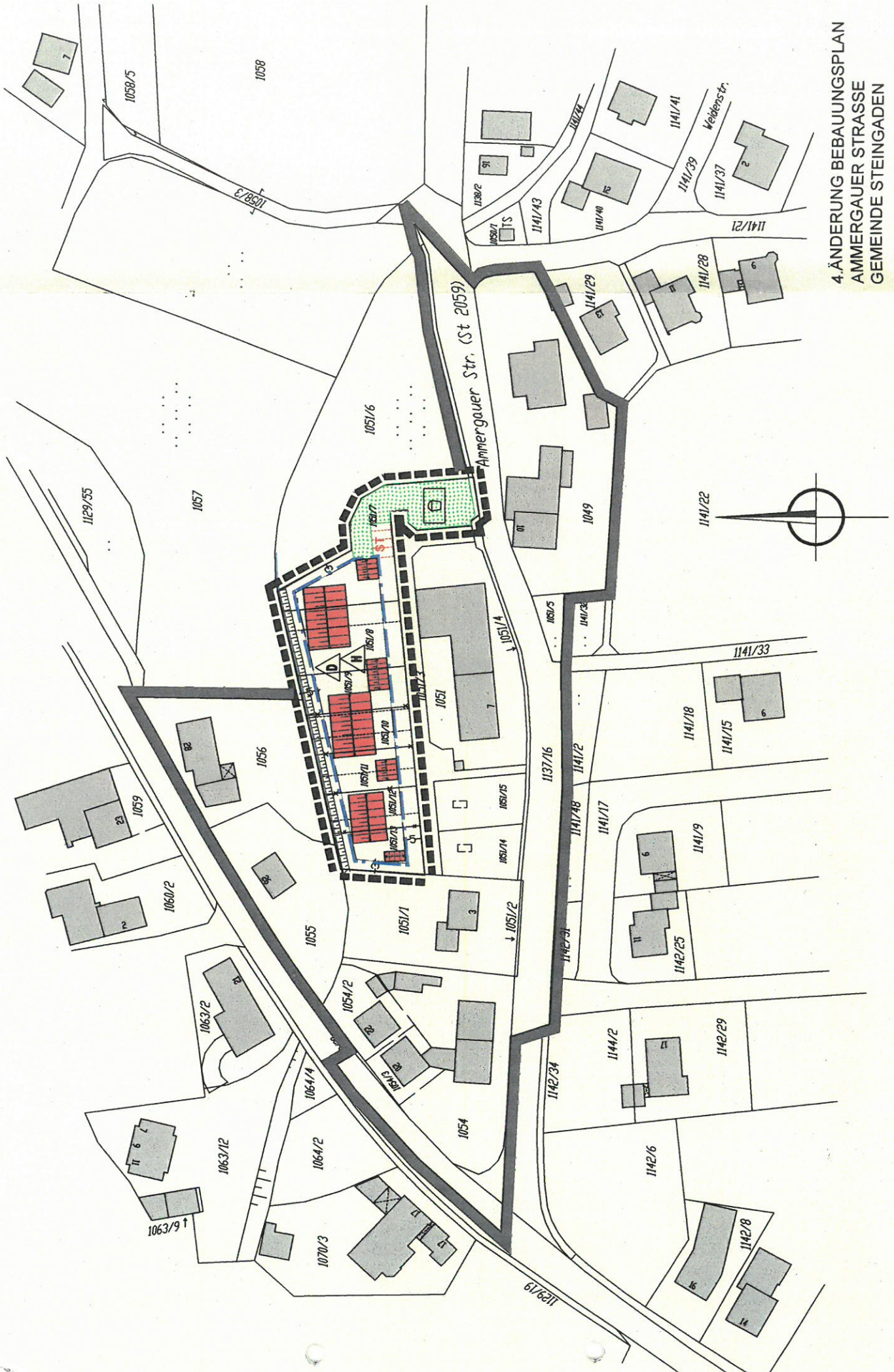
PLANUNGSSTELLE

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM
TEL.: 0881/681-244 FAX.: 0881/681-335
E-MAIL: m.schleich@lra-wm.de

M. Schleich

Dipl.-Ing. (FH) Michael Schleich





4.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
 AMMERGAUER STRASSE
 GEMEINDE STEINGADEN

PLANTEIL M 1: 1000

Satzung der Gemeinde Steingaden zur

4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße“ vom 18.09.1995

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

§ 1

Änderung des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße“.

Der Bebauungsplan „Ammergauer Straße“ der Gemeinde Steingaden vom 18.05.1995, geändert durch die 1. Vereinfachte Änderung vom 24.06.1999, der 2. Vereinfachten Änderung vom 11.01.2001 und der 3. Vereinfachten Änderung vom 08.10.2001 wird wie folgt geändert:

1. Die Ziffer 2a (Maß der Nutzung) der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

Die Ziffer 2a wird durch folgende neue Fassung ersetzt:

„Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp) und der zulässigen Wohneinheiten. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II. Je Doppelhaushälfte und Hausgruppenhaus (Reihenhaus) ist nicht mehr als 1 Wohneinheit, je Einzelhaus sind nicht mehr als 6 Wohneinheiten zugelassen.“

2. Die Ziffer 3 (Mindestgrundstückgröße-zulässige Grundfläche) der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

2a) Der bisherige Satz 2 „Die Mindestgrundstückgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 1000 m² und für eine Doppelhaushälfte 350 m²“ wird durch folgenden neuen Satz 2 ersetzt:

„Die Mindestgrundstückgröße für ein Einzelhaus beträgt 560 m², für eine Doppelhaushälfte 280 m² und für Hausgruppen (Reihenhäuser) 840 m², wobei ein Hausgruppenhaus (Reihenhaus) eine Mindestgrundstücksgröße von 150 m² besitzen muß.“

2b) Der bisherige Satz 3 „Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garagen und Nebengebäude) wird auf max. 700 m² als absoluter Höchstwert beschränkt und für eine Doppelhaushälfte auf max. 90 m² als absoluter Höchstwert.“ wird durch folgenden neuen Satz 3 ersetzt:

„Die zulässige Grundfläche für ein Einzelhaus (ohne Garagen und Nebengebäude) wird auf max. 180 m², für eine Hausgruppe 270 m², für eine Doppelhaushälfte und ein Hausgruppenhaus (Reihenhaus) auf max. 90 m² beschränkt.“

3. Die Ziffer 4 (Dachform) der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

Der bisherige Satz 2 „Doppelhaushälften sind in gleicher Dachform und –neigung an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen“ wird durch folgenden Satz 2 ersetzt:

„Doppelhaushälften und Hausgruppenhäuser (Reihenhäuser) sind in gleicher Dachform und –neigung zusammenzubauen.“

4. Die Ziffer 5 (Nebengebäude und Garagen) der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

Der bisherige 1. Absatz erhält folgende neue Fassung:

„Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude sind je Einzelhaus bis zu einer Nutzfläche von 40 m² zulässig, je Doppelhaushälfte und Hausgruppenhaus (Reihenhaus) bis 20m².“

5. Unter C) Festsetzungen durch Text wird die Ziffer 19 (Höchstzulässige Wandhöhe) eingefügt:

Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut, darf das Maß von 6,30 m bei allen Gebäuden nicht überschreiten.

6. Unter C) Festsetzungen durch Text wird die Ziffer 20 (Bauweise) eingefügt:

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die maximale Länge der Gebäude darf maximal 21 m betragen.

7. Folgende neue Planzeichen werden unter A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen eingefügt:

 Geltungsbereich der Änderung

 nur Hausgruppen zulässig

8. Folgende Planzeichen entfallen unter A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

SD Satteldach

II Haustyp

DN 35-38° Dachneigung, z.B. 35 – 38° (ausgenommen Bestand)

o offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

MD Dorfgebiet

2 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) im Bereich Q

zul. GRF Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Einzelhäuser mit
max. 200m² bis zu 6 Wohneinheiten) ohne Garagen und Nebengebäude 200 m²,
ausgenommen Bestand.

zul. GRF Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Doppelhaushälften
max. 90m² je mit bis zu 2 Wohneinheiten) ohne Garagen und Nebengebäude je
DHH 90 m².

 Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (z.B. 1)

9. Folgendes neues Planzeichen wird unter B) Zeichenerklärung für die Hinweise eingefügt.

 Böschungskante zum bestehenden Bachlauf

 Vorschlag für die Aufhebung von Flurstücksgrenzen

**10. Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Grundstücke Flurnummer 1051/7, 1051/8, 1051/9, 1051/10, 1051/11, 1051/12 und 1051/13 Gemarkung Steingaden durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
Der Planteil wird wie folgt geändert:**

10a) Die Nutzungsschablonen 2 und 3 entfallen.

10b) Der Vorschlag der Parzellierung innerhalb der Änderungsfläche wird geändert.

10c) Die festgesetzten Bauräume für Garagen und Stellplätze auf Fl.Nr. 1051/8 und 1051/13 entfallen.

10d) Die Baugrenzen werden im Änderungsbereich nach Norden, Osten, Süden und Westen verschoben.

10e) Der private Spielplatz wird nach Süden verlegt.

Hinweis: Alle nicht geänderten Teile des Bebauungsplanes "Ammergauer Straße" haben weiterhin unverändert Gültigkeit.

§ 2 In-Kraft-treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Begründung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ammergauer Straße“ (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Ammergauer Straße" der Gemeinde Steingaden in der Fassung vom 18.05.1995 wurde bisher dreimal im vereinfachten Verfahren geändert. In der zweiten Änderung wurde anstelle des ursprünglich geplanten 6-Familienhauses die Errichtung von zwei Doppelhäusern festgesetzt und wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse auf die Errichtung der Tiefgarage verzichtet. In der dritten Änderung wurde die Parzellierung geändert und Flächen für Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan soll nun entsprechend den speziellen Bauwünschen der Grundeigentümer bzw. Bauherren im vereinfachten Verfahren geändert werden.

B) Begründung für die Änderung:

Anstelle der im Osten des Geltungsbereiches vorgesehenen Doppelhäuser sollen nun zwei sog. Dreispänner als Hausgruppe (Reihenhäuser) errichtet werden, um die Grundstücke effektiver nutzen zu können. Aus diesem Grund wird auf die Nutzungsschablonen verzichtet und es werden im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Städtebaulich ist diese Änderung unbedenklich, weil die Baukörperstellung und Größe fast unverändert ist. Lediglich die Baugrenzen wurden, um eine vernünftige Bebauung bei der Hausgruppe realisieren zu können, entsprechend erweitert. Dadurch können auch die erforderlichen Garagen innerhalb der Baugrenzen erstellt werden. Flächen für Stellplätze werden entsprechend festgesetzt bzw. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Mindestgrundstückgröße für eine Doppelhaushälfte wurde reduziert, da die vorhandene Erschließungsstraße im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung nach Westen verlängert wurde. Dadurch wurden die Flurnummern 1051/12 und 1051/13 so verkleinert, daß der bestehende Bebauungsplan die Errichtung eines Gebäudes auf den beiden Grundstücken nicht zuläßt. Durch die Reduzierung der Mindestgrundstückgröße ist hier die Bebauung mit einem Doppelhaus möglich.

Der auf Fl.Nr. 1051/7 geplante Kinderspielplatz wird verlegt.

Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist hier nicht erforderlich. Der Geltungsbereich bleibt gleich. Der vorhandene Versiegelungsgrad bleibt fast unverändert. Die Ortsrandeingrünung wird in einem Teilbereich etwas geschmälert. Um dies auszugleichen wird die Eingrünung im Bereich des Baches und im Osten der Änderungsfläche verdichtet.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß am 04.04.2002
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 10.06.2002 bis 10.07.2002 gegeben. (§ 13 Nr.2 BauGB)
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange vom 03.06.2002 bis 03.07.2002 (§ 13 Nr.3 BauGB)
4. Satzungsbeschluß am 26.02.2003 (§ 10 BauGB)

Steingaden, 27.02.2003



Wörle
1. Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.02.2003 (§ 10 BauGB)
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 28.02.2003

Steingaden, 28.02.2003



Wörle
1. Bürgermeister

