

III Begründung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winterscheid“

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Ein Bauherr plant, im Zuge einer erforderlichen Dacherneuerung eine bessere Gebäudenutzung durch einen Dachgeschoßausbau mit einer 3. Wohneinheit und insgesamt 3 Schleppdachgauben. Hierzu wurde ein Bauantrag (BV-Nr. 24/2018) bei der Gemeinde eingereicht. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1267/3, Gemarkung Altstadt, auf dem dieses Vorhaben errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1 „Winterscheid“ der Gemeinde Altstadt (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Winterscheid“ setzt in seiner 4. Änderung für das vorgenannte Grundstück sowie für zwei weitere Grundstücke in diesem Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ein eigenes Baufenster mit eigener Nutzungsschablone von Art und Maß der baulichen Nutzung fest. In diesem Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen mit max. 2 Wohneinheiten sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 27° zulässig. Des Weiteren sind gemäß der 8. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes Schleppgauben bei Dachneigungen von mehr als 35°, eine maximale Fenstergröße von 1,5 qm und eine Gesamt-Fensterbreite bei Schleppgauben von 1,50 m zulässig. Der Abstand der Gauben von der Giebelwand hat mind. 1,50 m zu betragen.

Der Bauherr plant nun den Einbau einer dritten Wohneinheit im Dachgeschoss. Zwei Gauben haben eine Breite von je 2,40 m und eine Fensterbreite von 1,63 m x 1,5 m. Eine Gaube hat eine Breite von 4,13 m mit drei Einzel Fenstern mit einer Breite von je 1,0 m x 1,5 m.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von den o.g. Festsetzungen kann dieses Bauvorhaben nicht befreit werden, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Somit ist das Bauvorhaben derzeit aufgrund den im Bebauungsplan vorgegebenen textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich in Bezug auf die Anzahl von Wohneinheiten sowie einer größeren Dimensionierung von Dachgauben nicht möglich.

Der Einbau einer 3. Wohneinheit in das Dachgeschoß mit 3 Schleppdachgauben nach den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund der begrenzten Festsetzung der Wohneinheiten sowie der Begrenzungen von Dachneigung, Gesamt-Fensterbreite, Fenstergröße und Gaubenabstand von der Giebelwand konstruktiv und optisch nicht sinnvoll umgesetzt werden.

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde im Jahre 1978 aufgestellt. Zu dieser Zeit bestanden andere Vorgaben der Raumordnung in Verbindung mit der Nutzung von Grundstücken und Wohnungen.

Da diese Überschreitungen die Grundzüge der Planung betreffen sieht das Landratsamt Weilheim-Schongau hierzu etwaige Befreiungen als rechtlich unwirksam und somit den Bauantrag als nicht genehmigungsfähig. Demzufolge wäre dies ausschließlich über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Deshalb ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung einer 14. Änderung mit Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB erforderlich.

Der Gemeinderat Altstadt beschließt die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winterscheid“ gemäß § 2 Abs. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzten und bereits bebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1263, 1267/3 und 1267/4 der Gemarkung Altenstadt mit einer Gesamtfläche von 1.975 m².

2. ÄNDERUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Um eine Bebauung mit einer 3. Wohneinheit sowie den Einbau von insgesamt 3 Schleppdachgauben mit den vorgenannten Maßangaben zuzulassen, werden die Nutzungsschablone der Planzeichnung sowie die bisherigen textlichen Festsetzungen unter Buchstabe B) wie folgt geändert (in roter Schrift):

Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen (Nutzungsschablone)

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet für den festgesetzten räumlichen Geltungsbereich die Änderung der **Nutzungsschablone in der Planzeichnung** unter Buchstabe C) Festsetzungen durch Planzeichen:

II+D, 3 WE, SD 31°- 33°

Wesentliche Anpassungen / Änderung der Festsetzung durch Text

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet für den festgesetzten Geltungsbereich die folgenden **textlichen Änderungen**:

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe B) Ziffer 4 Satz 2 wie folgt geändert:

„Dachgauben sind als stehende Gauben und Schleppgauben bei Dachneigungen von 31 Grad bis 33 Grad zulässig und dürfen eine maximale Fenstergröße von 2,45 qm, eine Gesamt-Fensterbreite bei Stehgauben von 1,25 m bzw. Schleppgauben von 1,50 m sowie eine Gaubenbreite von 4,13 m pro Gaube nicht überschreiten, wobei der Abstand der Gauben von der Giebelwand mind. 1,20 m betragen muss.“

HINWEIS:

Darüber hinaus gelten die Planzeichnung sowie alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen textlichen Festsetzungen der Grundfassung sowie deren sechzehn Änderungen dieses Bebauungsplanes unverändert fort und behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde im Jahre 1978 aufgestellt. Zu dieser Zeit bestanden andere Vorgaben der Raumordnung in Verbindung mit der Nutzung von Grundstücken und Wohnungen.

BEGRÜNDUNG:

Ziel und Zweck der 14. Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1267/3, Gemarkung Altenstadt, als Maßnahme der Innenentwicklung im Zuge einer erforderlichen Dacherneuerung die planungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle dringende bauliche Erweiterung unter der Prämisse einer besseren baulichen Nutzungsmöglichkeit des Wohngebäudes durch einen Dachgeschoßausbau mit einer 3. Wohneinheit und insgesamt 3 Schleppgauben zuzulassen, die nach der Bayerischen Bauordnung zulässig sind. Städtebauliche oder sonstige Gründe stehen dem nicht entgegen. Die geplante Bebauung wird hierdurch den aktuellen Erfordernissen gerecht. Das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers passt sich der umliegenden Bebauung an und entspricht dem geplanten Maß an Überbauung. Es gewährleistet eine homogene, klar ablesbare und für das Erscheinungsbild dieses Gebäudes verträgliche Gestaltung. Das gestaltend-planerische Grundkonzept, wie es

sich hieraus ergibt, stört nicht das Umfeld der bestehenden Bebauung. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

3. VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Nachdem durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winterscheid“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sonstige Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung darstellen, unverändert bleiben, ausschließlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bei dem Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Anzahl der zugelassenen Wohneinheiten und Geschosse sowie der Dachneigung geändert werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

Folglich wird aufgrund § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Zudem ist die Zulässigkeit von Vorhaben die einer UVPG Pflicht unterliegen nicht begründet, und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 Gelegenheit zur Stellungnahme in einer angemessenen Frist gegeben.


Aufgestellt:

Altenstadt, den **21. NOV. 2019**

Altenstadt, den **21. NOV. 2019**

GEMEINDE ALTENSTADT

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT


.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister




.....
Seidl
Bauamtsleiter



Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Winterscheid“ und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Altenstadt übereinstimmen.

GEMEINDE ALTENSTADT

Altenstadt, den **21. NOV. 2019**

.....
Albert Hadersbeck, 1. Bürgermeister

