

Altenstadt

Landkreis Weilheim Schongau



Bebauungsplan Nr. 33

„Friedhofweg - Jahnstraße“

gemäß § 30 (1) BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

in der Fassung vom 18.07.2017

Gemeinde Altenstadt

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan Nr. 33 „Friedhofweg - Jahnstraße“

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

Projektträger:

Wohnbau Südlech GmbH
Herr Helmut Horner, Geschäftsführer
Schongauer Straße 5
86972 Altenstadt

Planung:

abtplan - büro für kommunale entwicklung
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Altenstadt für den Bebauungsplan Nr. 33 „Friedhofweg - Jahnstraße“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Präambel

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlässt die Gemeinde Altenstadt folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 33 „Friedhofweg - Jahnstraße“ vom 18.07.2017 im Verfahren nach § 13a BauGB:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Friedhofweg - Jahnstraße“ umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 803 und eine Teilfläche der Fl. Nrn. 803/6, 480/12, 1628 (Jahnstraße) und 1629 (Feld), Gemarkung Altenstadt. Das Plangebiet liegt zwischen dem Friedhofweg im Norden und der Jahnstraße im Süden. Die Erschließung erfolgt unmittelbar von Norden über den Friedhofweg und von Süden über die Jahnstraße. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

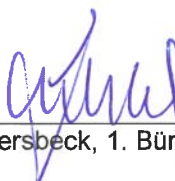
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Friedhofweg – Jahnstraße“ besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil mit den Bereichen A bis D und dem zeichnerischen Teil – Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000 mit Zeichenerklärungen und zeichnerischen Festsetzungen-, jeweils in der Fassung vom 18.07.2017. Der Satzung ist eine Begründung in gleicher Fassung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Friedhofweg - Jahnstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Altenstadt, 19. JULI 2017




Hadersbeck, 1. Bürgermeister

Textlicher Teil
zum Bebauungsplan Nr. 33 „Friedhofweg - Jahnstraße“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist. Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722;
2. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist; Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548;
3. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist; Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509;
4. Bundesnaturschutzgesetz Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist; Zuletzt geändert durch Art. 19 G v. 13.10.2016 I 2258;
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist
6. Bayerisches Naturschutzgesetz Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist; Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94; Zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 4 G v. 5.5.2017 I 1074;

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Für den Bereich des Hauses Nr. 4 wird wegen der gemischten Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Die gemischte Nutzung wird hier wie folgt zwingend definiert:

Für den Bereich der vertikal östlichen Haushälfte ist ausschließlich eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Für den Bereich der vertikal westlichen Haushälfte ist sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Nutzung zu Wohnzwecken zulässig.

- 1.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden, wobei eine Überschreitung um bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

- 2.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

3. Bauweise / Stellung der Gebäude

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (22 Abs. 2 BauNVO). Es sind Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen und Tiefgarage mit überhauster Zufahrt gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV).
- 3.3 Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäuerichtung abgewichen werden.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 4.1 Die Anzahl der Stellplätze ist mit dem Baugesuch unter Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenstadt nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der mit einer Baugrenze bzw. einer mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig, jedoch nicht auf Grünflächen. Die Stellplätze können auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- 4.2 Garagen/Tiefgaragen mit direkter Zufahrt von der Straße haben jeweils einen Abstand von 5,00 m von der Hinterkante Straße einzuhalten und sind vollständig zu umbauen.
- 4.3 Bei Tiefgaragen ist eine Erdauflage von mindestens 0,3 m herzustellen.

5. Private Grünflächen

- 5.1 Die nicht überbaute Fläche innerhalb des Plangebietes ist in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (autochthones Pflanzgut) gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten:

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Es können für die Grünflächen folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium *	- Vogelkirsche
Betula pendula *	- Hänge-Birke
Carpinus betulus *	- Hainbuche

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen (giftig!)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen heimische, standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Die mit „*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

- 5.2 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen.
- 5.3 Alle Eingrünungsmaßnahmen wie Sträucher, Bäume u. dgl. sowie Stellplätze und Wege sind nachrichtlich im Bebauungsplan in den Grundzügen (vorgeschlagener Standort) dargestellt. Die endgültige Positionierung ergibt sich über einen Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag beizufügen oder vor Baubeginn nachzureichen und mit der Unteren Naturschutzbehörde Fachbereich Gartenpflege des Landkreises Weilheim-Schongau abzustimmen ist.

6. Immissionsschutz

Für den Bereich des Hauses Nr. 4 wird wegen der gemischten Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Soweit neben der gemischten Nutzung auch Wohnungen eingerichtet werden, sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen oder Süden besitzen. Auf der Nordostseite des vorgenannten Gebäudes (Haus Nr. 4) sind nur Treppenhäuser, Laubengänge sowie untergeordnete Räumlichkeiten (z.B. Küche, Bad) zulässig.

Hinweis: architektonische Selbsthilfe

Wegen der östlich gelegenen Schreinerei sind für die Nord- und die Ostfassade des Hauses Nr. 4 daher keine schutzbedürftigen Räume, wie Schlaf- oder Wohnzimmer einzurichten oder zumindest eine geschlossene Fassade (nicht offenbare Fenster) vorzusehen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Für die beiden Gebietsteile WA und MI werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH, max.	Firsthöhe max.	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl Vollgeschosse
WA	7,60 m	10,40 m	23° - 27°	O, E	13,00 m	III
Quergiebel über Balkon	8,30 m	9,90 m				
MI	7,60 m	10,40 m	23° - 27°	O, E	13,00 m	III
Quergiebel	wie vor bei WA					

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, hier: Mehrfamilienhausbebauung

O = Offene Bauweise

WH = Wandhöhe; sie wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden EG bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

III = dreigeschossige Bauweise, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden und als Vollgeschoss gerechnet wird.

Hinweis zur Wandhöhe: Die OK Rohfußboden EG wird maximal 0,25 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

- 1.2 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachplatten in ziegelrot bis anthrazitfarben zu erfolgen.
- 1.4 Es sind Dachaufbauten und Quergiebel zulässig, deren Lage sich aus der Bebauungsplanzeichnung ergibt. Die Quergiebel weisen eine Breite von maximal 6,50 m auf. Dachgauben sind nicht zulässig.
- 1.5 Laubengangerschließung ist zulässig.
- 1.6 Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit mindestens 42 Stellplätzen und die restlichen erforderlichen Stellplätze oberirdisch unterzubringen. Die Besucherstellplätze sind auf dem Gelände oberirdisch nachzuweisen. Die Anzahl ist mit dem Baugesuch unter Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenstadt nachzuweisen.
- 1.7 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 1.8 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich sowie Bauteile aus Holz durch Holzverschalungen im Süden und Norden zugelassen. Die Anbringung von Fensterläden auf sämtlichen Gebäudeseiten wird zwingend festgesetzt, um das sich Einfügen der Baukörper in die ländliche Umgebung aufzuwerten.
- 1.9 Solarenergieanlagen und Solarkollektoren sind auf Dachflächen nicht zulässig.

2. Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 2.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen. Die Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Latten oder waagerechten Stangen/Brettern oder als Metallzäune ohne Zierrat zulässig. Ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Einfriedung ist einzuhalten.
- 2.2 Das anfallende Oberflächenwasser (z. B. von Garagenvorplätzen und privaten Wegen) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dies erfolgt flächig über eine Rigole. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 2.3 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur max. bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Die Geländeunterschiede sind mit natürlichen Böschungen mit flachen Neigungen auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 2.5 Abgrabungen über 20 m² sind nicht zulässig.

D Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

1.1 Ensembleschutz

Die romanische Basilika St. Michael ist als Baudenkmal in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter der Nr. D-1-90-111-1 eingetragen:

St.-Michael-Straße 2 (ö)	<u>Katholische Pfarrkirche St. Michael, seit 1966 päpstliche Basilica minor</u>	dreischiffige, vollständig eingewölbte Basilika mit drei parallelen Apsiden und Chorflankentürmen über Seitenschiffsjochen, Tuffsteinquaderbau mit sparsamer Gliederung durch Lisenen und Rundbogenfriese mit Deutschem Band, dendro.dat. 1177 bis vor 1220 (bez.), 1583 Aufteilung der Seitenschiffsdächer; mit Ausstattung; spätmittelalterliche Kirchhofmauer, mit romanischer Arkade
--------------------------	---	--

Bei der im Nähebereich vorgesehenen Bebauung ist im Sinne des Ensembleschutzes Rücksicht zu nehmen. Die Baukörper sind in Form- und Farbgebung zurückhaltend zu gestalten.

1.2 Bodendenkmalfunde

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 40, Tel. 08861/211-333 oder dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-347 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

2. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Baureifmachung des Baugeländes ist von einem zertifizierten Abbruch- und Recyclingunternehmen sicherzustellen. Dies ist Sache des Bauherrn.

Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn.

3. Immissionen durch Kirchenbetrieb und Friedhofsarbeiten

In unmittelbarer Nähe liegt die Basilika (s.o.). Die Emissionen, die von der Basilika ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden. Auch die vom benachbarten Friedhof ausgehenden Emissionen (Musik bei Beerdigungen, Erdarbeiten usw.) sind hinzunehmen.

4. Immissionen durch militärischen Flugbetrieb

Aufgrund der Lage, kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen (Fluglärm) kommen.

5. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.