GEMEINDE ALTENSTADT

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „ANGERWEG I“

Inhalt

A) SATZUNG (Festsetzungen durch Text)
B) BEGRÜNDUNG
C) VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

Endfassung vom 11.09.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

Planung:

Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

A) Satzung der Gemeinde Altenstadt für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Angerweg I" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenstadt erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 36349, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) die vorliegende

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Angerweg I",

bestehend aus den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.09.2018 mit Beschluss des Gemeinderates Altenstadt in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.09.2018 als Satzung.

§ 1
Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Angerweg I"

Für den auch in seiner Planzeichnung unveränderten Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Angerweg I" der Gemeinde Altenstadt gilt die vom Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt ausgearbeitete Änderungssatzung vom 11.09.2018. Die bestandskräftige Planzeichnung hat auch durch diese Bebauungsplanänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESTEHT AUS:

- der Änderungssatzung (Festsetzungen durch Text)
- die Begründung
- den Verfahrensvermerken

§ 2
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ÄNDERUNGSSATZUNG)

HINWEIS:
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beinhaltet eine Ergänzung und Fortschreibung (in roter Schrift) der textlichen Festsetzungen unter Buchstabe B) Ziffer 4 und Ziffer 14.

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

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe B) Ziffer 4 wie folgt geändert/ergänzt:

„Garagen und Nebenanlagen sind nur erdgeschossig mit Satteldach oder vom Wohnhaus abgeschlepptem Dach, außerdem nur in Massivbauweise zulässig, d.h. auch Betonfertiggaragen, soweit diese nicht am Hauptgebäude angebaut sind. **Garagen und Carports sind auch mit Flach- oder Pultdach sowie auch in Holzbauweise zulässig.** Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten (ab Straßenbegrenzungslinie gerechnet), der nicht eingezäunt werden darf."

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe B) Ziffer 14 wie folgt geändert/ergänzt:

„Alle Gebäude sind mit Satteldächern von 21-27° Neigung auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. **Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit Flach- oder Pultdach.** Abschleppungen dürfen keine andere Neigung als das Hauptdach haben und müssen mindestens 2,0 m Traufenhöhe bewahren. Dachaufbauten sind untersagt. Kniestockhöhen bis zu 1,50 m Höhe von Oberkante oberster Decke bis Oberkante Fußpfette nur in Gebäuden mit E + D erlaubt. Gebäude mit U + E + D max. Kniestockhöhe 40 cm. Mindestdachüberstände von 50 cm sind einzuhalten. Die Baukörper der Wohngebäude sind so zu gestalten, dass die Traufseite um ein Fünftel länger ist als die Giebelseite."

§ 3
Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Angerweg I" wird durch seine Bekanntmachung rechtskräftig.

Altenstadt, den 13. Sep. 2018

GEMEINDE ALTENSTADT

Bayern
Gemeinde Altenstadt

Hadersbeck
1. Bürgermeister

B) BEGRÜNDUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „ANGERWEG I"

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Ein Bauherr plant, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und eine Doppelgarage (mit Flachdach) zu errichten. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 257/8, Gemarkung Altenstadt, auf dem dieses Vorhaben errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7 „Angerweg I" der Gemeinde Altenstadt (§ 30 Abs. 1 BauGB).
Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht.
Der Bebauungsplan Nr. 7 „Angerweg I" setzt für das vorgenannte Grundstück sowie für den gesamten Geltungsbereich fest, dass Garagen und Nebenanlagen nur mit Satteldach oder vom Wohnhaus abgeschleppten Dach errichtet werden dürfen (Festsetzungen durch Text, Ziffer 4). Des Weiteren sind alle Gebäude mit Satteldächern von 21 – 27° Dachneigung auszubilden (Festsetzungen durch Text, Ziffer 14).
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 textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich nicht möglich.

Die Ausführung der Doppelgarage nach den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund der Höhenlagen und der Position der Gebäude zueinander konstruktiv und optisch nicht sinnvoll umgesetzt werden.
<u>Begründung im Detail:</u>
Aufgrund der durch die Baugrenze vorgezeichneten Position von Wohnhaus und angebauter Doppelgarage zueinander – entlang einer Linie, im Abstand der Rückfahrt zum Wiesenweg hin und wegen der geringen Höhenunterschiede der Traufen beider Baukörper – kann eine optisch ansprechende oder konstruktiv sinnvolle Dachanbindung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht erreicht werden.
Im Falle einer Abschleppung des Hauptdaches wäre nur ein sehr flach geneigtes Garagendach möglich, beim eingebundenen Satteldach ergäben sich in der Westfassade äußerst unschöne Vordach-Verschneidungen zwischen Wohnhaus und Garage. Das Volumen des Baukörpers Doppelgarage würde mit einem Satteldach unnötig vergrößert. Durch die Hanglage ergäbe sich an der nördlichen Grundstücksgrenze eine enorme Gebäudehöhe.
Das Flachdach formt die Doppelgarage zu einem schlichten Würfel mit kleinstmöglicher Kubatur, einem untergeordneten Anbau, der sich unterhalb der Traufe des „ungestörten" Wohnhaus-Satteldachs anfügen kann.

Deshalb ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung einer 4. Änderung mit Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erforderlich.

Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung, unter der Prämisse einer besseren baulichen Nutzungsmöglichkeit eine Bebauung von Garagen und Carports in einer alternativen Dachform und Bauweise zuzulassen, die nach der Bayerischen Bauordnung zulässig ist. Städtebauliche oder sonstige Gründe stehen dem nicht entgegen.

2. ÄNDERUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Um Garagen und Carports mit Flach- oder Pultdach sowie auch in Holzbauweise zuzulassen werden die bisherigen textlichen Festsetzungen unter Buchstabe B) Festsetzungen durch Text wie folgt geändert/ergänzt (in roter Schrift):

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe B) Ziffer 4 wie folgt geändert/ergänzt:

„Garagen und Nebenanlagen sind nur erdgeschossig mit Satteldach oder vom Wohnhaus abgeschlepptem Dach, außerdem nur in Massivbauweise zulässig, d.h. auch Betonfertiggaragen, soweit diese nicht am Hauptgebäude angebaut sind. **Garagen und Carports sind auch mit Flach- oder Pultdach sowie auch in Holzbauweise zulässig.** Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten (ab Straßenbegrenzungslinie gerechnet), der nicht eingezäunt werden darf."

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe B) Ziffer 14 wie folgt geändert/ergänzt:

„Alle Gebäude sind mit Satteldächern von 21-27° Neigung auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. **Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit Flach- oder Pultdach.** Abschleppungen dürfen keine andere Neigung als das Hauptdach haben und müssen mindestens 2,0 m Traufenhöhe bewahren. Dachaufbauten sind untersagt. Kniestockhöhen bis zu 1,50 m Höhe von Oberkante oberster Decke bis Oberkante Fußpfette nur in Gebäuden mit E + D erlaubt. Gebäude mit U + E + D max. Kniestockhöhe 40 cm. Mindestdachüberstände von 50 cm sind einzuhalten. Die Baukörper der Wohngebäude sind so zu gestalten, dass die Traufseite um ein Fünftel länger ist als die Giebelseite."

HINWEIS:
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beinhaltet eine Ergänzung und Fortschreibung (in roter Schrift) der textlichen Festsetzungen unter Buchstabe B) Ziffer 4 und Ziffer 14.

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

BEGRÜNDUNG:
Die Erweiterung der Dachform im Bebauungsplan hat zusammen mit den Festsetzungen der Bauweise und der Dachneigung zum Ziel, eine homogene, auch im Dachbereich klar ablesbare und für das Erscheinungsbild von Garagen und Carports verträgliche Gestaltung zu gewährleisten. Das gestaltend-planerische Grundkonzept, wie es sich hieraus ergibt, wird somit bei Garagen und Carports eigens geregelt und stört nicht die bestehende Dachlandschaft. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Nachdem durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 Dachform, -bauweise und Dachdeckung bei Garagen und Carports geändert bzw. ergänzt werden

wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 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 13. Sep. 2018

GEMEINDE ALTENSTADT

Bayern Gemeinde Altenstadt

.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister

Altenstadt, den 13. Sep. 2018

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT

BAYERN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT

.....
Seidl
Bauamtsleiter

C) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Angerweg I" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 17.10.2017 war Gegenstand einer am 19.03.2018 bekannt gemachten Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 21.03.2018 mit 06.04.2018.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 17.10.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2018 mit 18.05.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2018 mit Fristsetzung 07.06.2018 beteiligt.
Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2018 die 4. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenstadt, den 13. Sep. 2018

Bayern Gemeinde Altenstadt

.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 14. Sep. 2018 14.09.2018. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 4. Bebauungsplanänderung Nr. 7 „Angerweg I" in der Fassung vom 11.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altenstadt, den -8. April 2019

GEMEINDE ALTENSTADT

Bayern Gemeinde Altenstadt

.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister

Altenstadt, den -8. April 2019

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT

.....
Seidl
Bauamtsleiter