

**Gemeinde Altenstadt mit Schwabniederhofen**

Landkreis Weilheim – Schongau



**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte Altenstadt“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

Gemarkung Altenstadt

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes**

Bearbeitung:  
Werner Schmidt  
Architekt + Stadtplaner

Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg  
Sch/Kai

Tel.: 08034 – 9303  
Fax: 08034 – 9305  
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand:

März 2011

BV 09618

## Inhaltsverzeichnis

- I. Geltungsbereich der Änderung
- II. Anlass der Änderung
- III. Voraussetzung der Änderung
- IV. Erläuterung der Änderung
  - A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
  - A 4. Verkehrsflächen
  - A 5. Flächen für Nebenanlagen und ruhenden Verkehr
  - A 6. Grünflächen
  - A 8. Lärmschutz
  - C Bodendenkmäler
- V. Auswirkungen und Verfahren

## I. Geltungsbereich der Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte Altenstadt“ betrifft die Flur Nrn. 46/1 T, 46/2, 46/5, 46/6. 46/3 T, 46/4 T sowie 46 T der Gemarkung Altenstadt in der Gemeinde Altenstadt.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte Altenstadt“ in einem bestehenden Dorfgebiet.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

## II. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Altenstadt“ wurde bereits mehrfach geändert. Die bisherigen Änderungen und der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.1999 sind Grundlage für diese 4. Änderung.

Die Eigentumsverhältnisse haben sich geändert.

## III. Voraussetzung der Änderung

Beschluss des Gemeinderats Altenstadt am 06.12.2010 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte Altenstadt“.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind enthalten.

- Änderung zur Art der Nutzung
- veränderte Lage und Umgriff der Baugrenzen
- veränderte Lage der Stellplätze
- Verbot Ein- und Ausfahrt in Teilbereichen der Flur Nr. 46/6
- Festsetzungen zum Immissionsschutz

## IV. Erläuterung der Änderung

Diese Begründung bezieht sich lediglich auf die, in der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergänzten bzw. geänderten Festsetzungen und Hinweise. Zum besseren Verständnis sind diese im Textteil farblich markiert.

Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden die Nummerierung auf die Ziffernfolge des Bebauungsplanes abgestimmt.

### A 1. Art der baulichen Nutzung

Intention der Urfassung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Altenstadt“ war die Belebung und Stärkung des dörflich geprägten Ortskernes. Zur Steuerung dieses Zieles wurde der Bereich zwischen Schongauer Straße, Molkereiweg und Kirchenweg nach Art der Nutzung in zwei Zonen aufgeteilt. Allgemein zulässig sind die Nutzungsarten gemäß §5(2) BauNVO.

Für den südlichen, zur Schongauer Straße orientierten Bereich, Haus 1B-3B, wurde eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im nördlichen Bereich, am Molkereiweg, hat sich mittlerweile eine reine Wohnnutzung in Geschosswohnbauten entwickelt.

Nachdem für eine Entwicklung des südlichen Bereiches unter Ausschluss der Wohnnutzung keine Nachfrage besteht, wohl aber an einer Kombination Wohnen mit den übrigen zulässigen Nutzungsarten, hat der Gemeinderat beschlossen, die Einschränkung der Wohnnutzung dahingehend zu lockern, dass künftig ein Ausschluss der Wohnnutzung für die Häuser 1B-3B nur für das Erdgeschoss gelten soll.

Zur Klarstellung und um die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu erfüllen, wird für den Änderungsbereich eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Ausschlaggebend für die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ sind nicht die, sehr differenten, Grundstücksgrößen, sondern das, dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild.

Die bisherige Festsetzung der Bruttogeschosßfläche entfällt.

Die zulässige GRZ stellt das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar.

Die Baugrenze stellt dabei das absolute Maß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die zulässige Grundflächenzahl ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der Übrigen auf die Grundfläche anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.

Zur Ermittlung der GRZ ist die anzurechnende Grundstücksfläche durch die Grundstücksgrenzen (hinter der Straßenbegrenzungslinie) bestimmt. Um die bestehenden Baurechte nicht einzuschränken, werden Flächen bestehender baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist (Tiefgaragen Bestand) ausgenommen.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 v. H. überschritten werden. Diese abweichende Festsetzung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist auf Grund der geforderten wasserdurchlässigen und begrünenden Ausführung der Stellplätze und deren Zufahrten gerechtfertigt.

Im Anhang dieser Begründung wird eine mögliche Berechnung der Grundfläche im Zusammenhang mit der zulässigen Grundflächenzahl GRZ anhand von Modellrechnungen für die betroffenen Flur Nrn. 46/2, 46/5 und 46/6 erläutert.

Die, im Änderungsbereich vorhandenen, den nördlichen Grundstücken zugehörigen Tiefgaragen sind überdeckt und begrünt. Die natürliche Bodenfunktion ist nur geringfügig beeinträchtigt.

Die Tiefgaragen sind, als bestehende Anlagen nicht Gegenstand der Änderung.

Die Flächen der bestehenden Tiefgaragen werden im Planteil festgesetzt.

Zur Klarstellung wird die zulässige Grundfläche für bereits unterbaute Flächen (bestehende Tiefgaragen) in Verbindung mit § 15 Abs. 5 BauNVO unterschiedlich bzw. getrennt von den noch zu bebauenden Grundstücksflächen festgesetzt.

Insgesamt ist, im Vergleich zur bisherigen Festsetzung der Bruttogeschosßfläche, projiziert auf die zulässige Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO (ausgenommen bestehende Tiefgaragen), das Maß der baulichen Nutzung in etwa gleichzusetzen.

Entsprechend dem bestehenden Siedlungskörper wird an der Festsetzung, zwingend zwei Vollgeschosse auszubilden, festgehalten.

### **A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.**

Die Möglichkeit der nördlichen Grenzbebauung und die nord-südgerichtete Firstrichtung wird für die Gebäude Haus 1B und 2B beibehalten. Die Einhaltung der Anstandsflächen ist vertraglich geregelt.

Das Haus 3B wird mit gedrehter Firstrichtung und unter Wahrung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt.

Die winkelförmige Anordnung der noch zu errichtenden Gebäude Haus 1B bis 3B zum Baubestand Molkereiweg 4 bis 10 mit eingeschlossenen süd-östlich gerichteten Freiflächen wird beibehalten.

Zur Gewährleistung eines größeren Planungsspielraumes bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die überbaubare Grundfläche wird durch die Baugrenzen definiert.

Die Festsetzungen der zulässigen Wandhöhe und Geschossflächen werden unverändert aus dem rechtgültigen Bebauungsplan übernommen.

### **A 4. Verkehrsflächen**

Im Bereich der bestehenden Überquerungshilfe der Schongauer Straße wird zur Erhöhung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer für die Flur Nr. 46/6 ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **A 5. Flächen für Nebenanlagen und ruhenden Verkehr**

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden für Haus Nr. 1B-3B neu geordnet. Geringfügige Lageabweichungen abhängig von baulicher Nutzung und Stellplatzbedarf sind zulässig. Auf die Längsparker an der Schongauer Straße zur Einmündung Kirchenweg wird zur besseren Übersicht für den abbiegenden Verkehr verzichtet. Das Stellplatzangebot wird auf den jeweiligen Baugrundstücken zu Haus 1B bis Haus 3B festgesetzt.

Das Stellplatzangebot zu Molkereiweg 4-10 im Änderungsbereich wird lagekonform aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen, begrünenden Belägen auszuführen.

Zur zweckdienlichen Grundstücksnutzung und zur Pflege werden im dörflichen Bereich selbstverständliche Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen und Räume für Gartengeräte, zugelassen. Aus Gründen des Ortsbildes wird die Lage und die Grundfläche eingeschränkt (siehe Festsetzung Ziff. B 3 Nebenanlagen).

### **A 6. Grünflächen**

Die Festsetzungen zum Verkehrsbegleitgrün entfallen.

**A 8. Lärmschutz**

Durch den Verkehr auf der Schongauer Straße werden die, in der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiete genannten Orientierungswerte an den Fassaden der Gebäude Haus 1B bis Haus 3B überschritten (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan der Müller-BBM GmbH, 1998).

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 24 BauGB für diese Gebäude in Verbindung mit Ziff. 15.6 der Planzeichenverordnung PlanZV eine Grundrissorientierung festgesetzt.

**C Bodendenkmäler**

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich vermutlich eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und Hof des Mittelalters (Bodendenkmal Nr. 1-8131-0070).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig.

Der Beginn des Oberbodenabtrags ist demnach vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, anzuzeigen.

**V. Auswirkungen und Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Entwicklung eines vorhandenen Ortsteiles.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i.S. des § 2a BauGB, aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13a (1) Satz 2 BauGB wird wesentlich unterschritten. Ein Ausgleich für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf seine Umgebung zu erwarten.

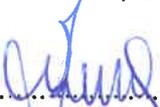
An die vorhandenen Einrichtungen der technischen Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Altenstadt, den 21. MRZ. 2011

  
 .....  
 Erster Bürgermeister  
 Händersbeck  
 Bürgermeister



  
 .....  
 Architekt