

GEMEINDE ALTENSTADT



BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7
"Angerweg I"
in der Fassung vom 27. 6. 2017



Kartenquelle: BayernAtlas (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Planungsbüro Müller-Diesing
Ortsentwicklung und Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
Architekt und Stadtplaner
Regierungsbaumeister
Fachrichtung Wohnungs- und Städtebau
Klosterhof 8, 86911 Dießen a. Ammersee
Tel. 08807 - 9009430, Fax /- 9009431
ortsplanung@mueller-diesing.de
<http://www.mueller-diesing.de>

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Angerweg I“ der Gemeinde Altenstadt in der Fassung vom 27.7.1981 wurde bisher 2 mal geändert. Die vorliegende 3. Änderung beinhaltet die bisher als unbebaubare Grünfläche festgesetzte Fl.Nr. 234/4, sowie die bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fl.Nrn. 234/5 und 255/1. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.639 m².

B Begründung für die Änderung

Die 3. Änderung ersetzt den auf der Flurnummer 234/4 vorgesehenen Kinderspielplatz. Der Rückbau der Hochspannungsleitung erlaubt es nun, das Grundstück zu bebauen. Das Grundstück wird ins Allgemeine Wohngebiet aufgenommen und schließt so die Lücke in der Bebauung der kleinräumigen Siedlung am Wiesenweg.

Die bisher als Kinderspielplatz festgesetzte Fl.Nr. 234/4 war und ist für das nähere Umfeld entbehrlich, da in zumutbarer Entfernung, zwischen Burglachbergstraße und Schönach, ein ausreichendes Spielflächenangebot vorhanden ist.

Um eine harmonische Bebauung zu gewährleisten werden das unbebaute Flurstück 255/1, sowie das derzeit bebaute Flurstück 234/5 in den Geltungsbereich aufgenommen und ein durchgehender Bauraum für alle drei Grundstücke festgesetzt. Die beiden genannten Flurnummern behalten ihre bisherige Einordnung als Allgemeines Wohngebiet bei.

Für den Geltungsbereich werden eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,40 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird, gegenüber der umgebenden Grundstücke, gem. § 19 Abs. 2 BauNVO auf 120% der bisherigen GRZ von 0,20, zugunsten eingeschößiger Gebäudeteile, der zur Ausnutzung der zulässigen Geschoßfläche mindestens benötigten Grundfläche und sonstigen mit Hauptgebäuden verbundene bauliche Anlagen festgesetzt. Diese Zuschläge werden durch die 1990 erfolgte Neudefinition der Grundfläche notwendig. Die Zahl der Vollgeschoße wird mit höchstzulässig zwei, jedoch mit auf Höhe eines Kniestockhauses begrenzter Wand- und Firsthöhe festgesetzt, weil

- es für den Begriff E+D sowie den Begriff Kniestockhöhe keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung des Nutzungsmaßes gibt und
- Dachgeschoße mit dem bisher verpflichtend festgesetzten Kniestöcken bei üblichen Hausbreiten von 9,00 bis 12,00 m in der Regel zwei Vollgeschoße mit voller Geschoßflächenanrechnung in beiden Ebenen haben.

Festsetzung B2) über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen wird neu gefasst und lässt Garagen nun - nebst den dafür vorgeschlagenen Flächen - auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu.

C Verfahren

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Flächen der Nachverdichtung im Innenbereich. Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor. Auf den Umweltbericht und den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft kann deshalb verzichtet werden.

Altenstadt, den 28. 6. 2017


.....
Albert Hadersbeck
1. Bürgermeister

