

Verfahrensverlauf; siehe auch die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung der 11. Änderung:

Beschluss des Gemeinderates Altstadt zur Aufstellung der 11. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vom 20.01.2009; es wurde in der gleichen Sitzung der vorgelegte Entwurf beraten und der Billigungsbeschluss für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Bekanntgabe des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB am 09.02.2009.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.02.2009 bis zum 16.03.2009 und Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.02.2009 und Termin zum 16.03.2009.

Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.03.2009.

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.03.2009 rechtskräftig geworden.

Begründung für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schwabniederhofen – Süd“ der Gemeinde Altstadt gemäß § 13 a BauGB:

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 14.07.1981 als Satzung beschlossen und durch die Bekanntmachung der Satzung am 16.07.1981 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 8 erfuhr in der Vergangenheit eine Reihe von textlichen und zeichnerischen Änderungen. Die letzte Änderung erfolgte als 10. Änderung mit Satzungsbeschluss am 01.07.2003; sie wurde durch die Bekanntmachung am 18.09.2003 rechtskräftig.

Die 11. Änderung liegt am nördlichen Rande des Plangebietes, grenzt westlich an die Kreisstrasse WM 6, nördlich an die Hofstelle Fl. Nr. 69, westlich an die vorhandene Bebauung Fl. Nr. 385 bzw. den Senkenweg und südlich an den Höhenweg Fl. Nr. 390/1 bzw. die vorhandene Bebauung Fl. Nr. 390/2 an. Der Änderungsbereich beinhaltet somit die Grundstücke mit der Fl. Nr. 385/2, 386, 387 und 387/1. Der Geltungsbereich der 11. Änderung ist 0,47 ha groß.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens liegen vor. Es handelt sich um einen bestehenden Bebauungsplan der bereits weitgehend bebaut ist und unmittelbar an den alten Ortskern Schwabniederhofen angrenzt, somit um einen Bereich der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche des Änderungsgebietes bleibt deutlich unterhalb 20.000 m² und es werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Es sind folgende Korrekturen vorgesehen:

a) Die Baugrenzen werden zusammengefasst, um dadurch für den einzelnen Bauplatz eine bessere Grundstückseinteilung zu ermöglichen und es wird das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) eingeführt.

Die Baugrenzen sind im gültigen Bebauungsplan jeweils eng um die seinerzeit geplanten vier Wohnhäuser gesetzt. Um die betroffenen Grundstücke besser den heutigen Wohnwünschen aufteilen zu können, soll die überbaubare Fläche neu geordnet werden. Dabei wird sowohl auf die nördlich angrenzende Hofstelle Fl. Nr. 69 als auch auf die Abstandsfläche zur Kreisstraße WM 6 Rücksicht genommen.

b) Bei Bauplatz Nr. 1 und Nr. 2 darf statt zwei Einzelhäusern auch ein Doppelhaus errichtet werden. Das eine Doppelhaus ist als Alternative für zwei einzelstehende Gebäude zu verstehen.

c) Für die Dachneigung wird eine Alternative festgesetzt, bei der die Kniestockhöhe auf 1,0 m begrenzt wird: Dachneigung 33° bis 36° bei einer Kniestockhöhe von max. 1,00 m.
Im übrigen ist die zweigeschossige Bebauung mit der Bezeichnung I+D im gültigen Bebauungsplan in der Satzung erläutert und definiert

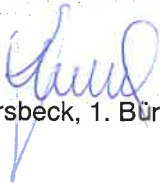
d) Für die mit dem Planzeichen 15.3 der PlanzV umgrenzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) gelten im übrigen die Bestimmungen des Art. 6 (9) der BayBO. Innerhalb der durch das vorgenannte Planzeichen 15.3 der PlanzV umgrenzten Fläche dürfen die dort definierten Anlagen errichtet werden und zwar jeweils gemäß den Bestimmungen der BayBO. Es soll mit der dargestellten Linie eine größere Fläche zur Verfügung gestellt werden, damit der jeweilige Bauherr für die Situierung des Nebengebäudes oder der Garage etwas Spielraum erhält, wobei wie oben bereits ausgeführt, die BayBO zu beachten ist, wonach eine Gesamtlänge von maximal 9.00 m mit der entsprechenden Höhenbegrenzung zu beachten ist.

e) Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.

Da städtebauliche und sonstige Gründe diesem Vorhaben nicht entgegenstehen, hat der Gemeinderat Altstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 20.01.2009 neben dem Aufstellungsbeschluss für diese 11. Änderung auch die Zustimmung zum Entwurf erteilt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Verschiebung der Baugrenze nicht berührt. Insofern kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Hinweis: Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Altstadt, den 27.03.2009
Gemeinde Altstadt



Hadersbeck, 1. Bürgermeister