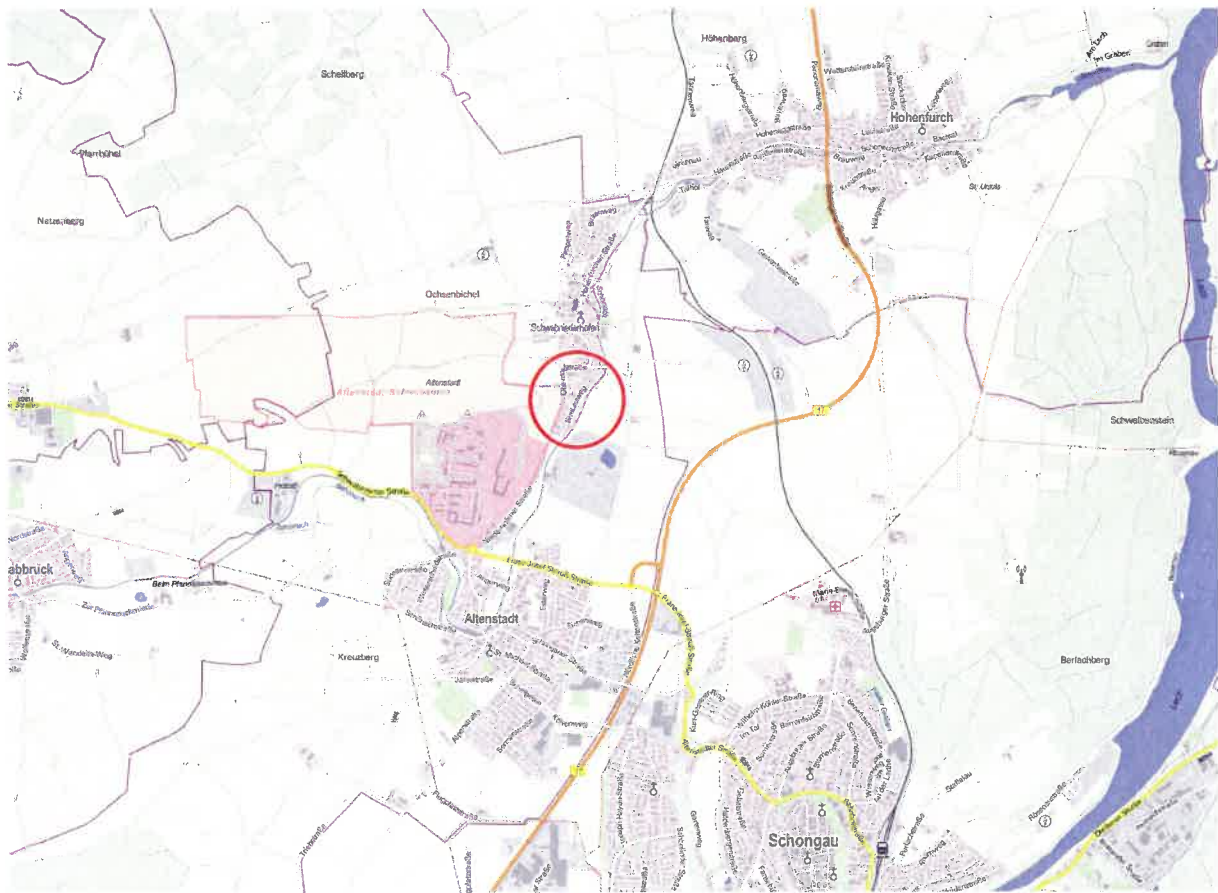


GEMEINDE ALTENSTADT



BEGRÜNDUNG

zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
"Schwabniederhofen-Süd"
in der Fassung vom 23. 2. 2016



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 „Schwabniederhofen-Süd“ der Gemeinde Altstadt in der Fassung vom 16. 7. 1981 wurde bisher 11 mal geändert. Die vorliegende Änderung beinhaltet zwei Geltungsbereiche mit einer Fläche von 1 604 m² (Teilbereich 1) und 980 m² (Teilbereich 2), hiervon sind 262 m² Pflanzfläche zur Ortsrandeingrünung. Mit dem Teilbereich 1 wird die 10. Änderung vom 18. 9. 2003 ersetzt.

B Begründung für die Änderung

Teilbereich 1

Der mit der Ziff. 1 bezeichnete Teilbereich umfasst die Fl.Nrn. 351 (622 m²) und 351/1 (860 m²) sowie eine 122 m² große Teilfläche der unverändert als öffentliche Verkehrsfläche belassenen Fl.Nr. 349/1. Damit ersetzt er nicht nur den mit 622 m² verbliebenen Kinderspielplatz auf Fl.Nr. 351, sondern auch den Gegenstand der 10. Änderung. Das Grundstück wurde wieder aufgenommen, um

- den isoliert festgesetzten Bauraum an den südlich angrenzenden durchgehend über die Grenzen geführten Bauraum anzubinden und
- in Abstimmung mit dem Bestand im Interesse eines offenen Straßenraums den Vorgartenbereich von 3,00 auf 5,00 m Abstand zum Senkenweg zu erweitern.

Im Übrigen wurden, einheitlich für alle betroffenen Grundstücke, anstelle einer GRZ bzw. GFZ wie bisher schon im Teilbereich 2 absolute Werte (Grund- und Geschoßflächen in m²) festgesetzt.

Die bisher als Kinderspielplatz festgesetzte Fl.Nr. 351 wird nunmehr Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet, da in zumutbarer Entfernung ein ausreichendes Spielplatzangebot vorhanden ist.

Teilbereich 2

Der mit der Ziff. 2 bezeichnete Teilbereich liegt am südlichen Ortsrand. Er umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 383/5, Gemarkung Schwabniederhofen (897 m²) und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1274, Gemarkung Altstadt (83 m²). Der südliche Rand des Geltungsbereichs bleibt unverändert. Lediglich die bisher mit 6,00 m Breite festgesetzte Ortsrandeingrünung wird in Teilabschnitten auf 4,00 m Breite reduziert und nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern als private Pflanzfläche als Teil des Baugrundstücks mit unverändert vorgeschriebenem Pflanzgebot festgesetzt. Diese Änderung wurde erforderlich, weil

- der Gemeinderat einem Antrag des Grundeigentümers, die südliche Baugrenze um ca. 2,50 m nach Süden zu verschieben, entsprechen wollte,
- die erforderlichen Abstandsflächen nicht außerhalb des Baugrundstücks liegen sollten und
- eine öffentliche Fläche, das in einer Hand stehende Grundstück Fl.Nr. 385/5, in der Mitte durchtrennen würde.

Im Teilbereich 1 wird die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO auf ca. 123%, zugunsten eingeschossiger Gebäudeteile im Teilbereich 2 auf ca. 143% der zur Ausnutzung der zulässigen Geschoßfläche mindestens benötigten Grundfläche festgesetzt. Diese Zuschläge

werden durch die 1990 erfolgte Neudefinition der Grundfläche notwendig. Die zulässigen Geschoßflächen bleiben unverändert mit einer GFZ von 0,36 im Teilbereich 1 und wegen der exponierten Ortsrandlage 0,285 im Teilbereich 2. 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 regelmäßig zwei Vollgeschoße mit voller Geschoßflächenanrechnung in beiden Ebenen haben.

Die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen werden klarer auf die überbaubare Grundstücksfläche bezogen. Auf eine räumliche Fixierung der Garagen kann deshalb weiterhin verzichtet werden. Die bisherige Festsetzung B)17. wird durch neue Bezugshöhen ersetzt. Festsetzung B)15. Satz 1 entfällt wegen fehlender Rechtsgrundlage.

C Verfahren

Bei beiden Änderungsbereichen 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 24. 2. 2016


.....
Albert Hadersbeck
1. Bürgermeister

