

Gemeinde Altenstadt

Landkreis Weilheim Schongau

**Satzung der Gemeinde Altenstadt für den Bebauungsplan Nr. 9
„Sonnenstraße/Zugspitzstraße, 5. Änderung“ im Verfahren der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB**

Präambel

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlässt die Gemeinde Altenstadt folgende Satzung zur 5. Änderung des Baubauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße/Zugspitzstraße“ vom 13.09.2011 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sonnenstraße/Zugspitzstraße, 5. Änderung“ umfasst nur das Grundstück mit der Fl. Nr. 761/4 Gemarkung Altenstadt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ersetzt hier den bisher gültigen Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt zwischen der Sonnenstraße im Westen und der Zugspitzstraße im Süden. Die Erschließung erfolgt unmittelbar von Süden über die Zugspitzstraße. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,3 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 13.09.2011 und des gültigen Bebauungsplanes mit seinen vier Änderungen. Der Satzung der 5. Änderung ist eine Begründung i. d. F. vom 13.09.2011 beigelegt.

§ 3 Inhalt der Änderungen

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Angaben in der Bebauungsplanzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet.

3. Bauweise:

3.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen/Zufahrt zur Tiefgarage mit Überhausung gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

3.3 Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Gebäude-richtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.

4. Grünordnung

4.1 Die nicht überbaute Fläche des Baugrundstücks ist in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen und mit Sträuchern zu ergänzen, siehe nachfolgende Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Es können für die Grünflächen folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

4.2 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen.

4.3 Alle Eingrünungsmaßnahmen wie Sträucher, Bäume u. dgl. sowie Stellplätze und Wege sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die endgültige Positionierung ergibt sich über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag beizufügen und zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde Fachbereich Gartenpflege abzustimmen ist.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

5.1 Es sind nur Satteldächer, symmetrische Schenkel, mit Dachüberstand, siehe bestehender Bebauungsplan, zulässig.

5.2 Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.

5.3 Es sind Dachaufbauten und Quergiebel zulässig; die Lage der Quergiebel ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung und der Beschreibung der Anzahl unter Ziffer 2. Die Quergiebel weisen eine Breite von maximal 3,20 m, die der stehenden Gauen von 1,30 m auf.

5.4 Laubengangerschließung ist zulässig.

- 5.5 Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit mindestens 20 Stellplätzen und die restlichen erforderlichen Stellplätze oberirdisch unterzubringen. Die Besucherstellplätze sind auf dem Gelände oberirdisch nachzuweisen. Die Anzahl ist mit dem Baugesuch unter Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Altenstadt nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der mit einer Baugrenze bzw. einer mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig. Dabei ist als Zufahrt nur die in der südöstlichen Ecke zu verwenden.
- 5.6 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 5.7 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 5.8 Immissionsschutz:
Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen, Süden oder Norden besitzen. Auf der Ostseite des Gebäudes sind nur Treppenhäuser, Laubengänge sowie untergeordnete Räumlichkeiten (z.B. Küche, Bad) zulässig.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft und der von der 5. Änderung betroffene Bereich tritt außer Kraft.

Altenstadt, 13. SEP. 2011



Hadersbeck, 1. Bürgermeister



Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 40, Tel. 08861/211-333 oder dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-347 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

2. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Baureifmachung des Baugeländes ist von einem zertifizierten Abbruch- und Recyclingunternehmen sicherzustellen. Dies ist Sache des Bauherrn. Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn.