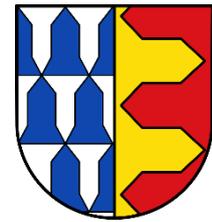

GEMEINDE ALLMANNSHOFEN



Landkreis Augsburg

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Am Kirchsteig I“

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf

Fassung vom 12.04.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21005
Bearbeitung: SK

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3. Maß der baulichen Nutzung	6
4. Bauweise, Baugrenzen	7
6. Gestaltung der Gebäude	7
7. Stellplätze	9
Inkrafttreten	9
C) VERFAHRENSVERMERKE	10

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Allmannshofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Am Kirchsteig I“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung, M 1 : 1.000 in der Fassung vom 12.04.2021 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.04.2021

C) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- D) Begründung in der Fassung vom 12.04.2021

A) PLANZEICHNUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich. Alle übrigen Festsetzungen durch Planzeichen des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ (i.d.F.v. 21.11.2005), einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung, bleiben von der 4. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.



Maßstab 1:1.000, Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

ZEICHENERKLÄRUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchsteig I"

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Baugrenze
	öffentliche Grünfläche
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Fußweg
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Stellplätze)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Tiefgarage)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchsteig I"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Kirchsteig I"

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	mögliche Lage der geplanten Haupt- und Nebengebäude
	Bemaßung in Meter
	Bäume zu pflanzen
	möglicher Standort für Aufenthaltsbereich

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.3, 4.3, 7.2 und 7.4 der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ ersetzen und ergänzen die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ (i.d.F.v. 21.11.2005), einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ (i.d.F.v. 21.11.2005), einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung, bleiben von der 4. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bisherige Festsetzung:

3.1 GRZ 0,3 max. Grundflächenzahl (GRZ)

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

3.1 GRZ 0,3 max. Grundflächenzahl (GRZ) für das **WA 1**

GRZ 0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ) für das **WA 2**

Die zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch die Errichtung der Tiefgarage gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden. Die in der Planzeichnung mit den Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen" gekennzeichnete Fläche darf eine Grundfläche von höchstens 1.250 m² aufweisen.

Bisherige Festsetzung:

3.2 GFZ 0,6 max. Geschossflächenzahl (GFZ)

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

3.2 GFZ 0,6 max. Geschossflächenzahl (GFZ) für das **WA 1**

GFZ 1,2 max. Geschossflächenzahl (GFZ) für das **WA 2**

Bisherige Festsetzung:

3.3 II *Zugelassen sind Häuser mit 2 Vollgeschossen*

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

3.3 II **Zugelassen sind Häuser mit 2 Vollgeschossen für das WA 1**

- III Zugelassen sind Häuser mit 3 Vollgeschossen für das **WA 2**. Das dritte Vollgeschoss muss sich im Dachgeschoss befinden.

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB

Bisherige Festsetzung:

- 4.3  Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 4.3  Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude im **WA 1** zulässig.
- 4.3  Nur Einzelhäuser mit max. 8 Wohnungen je Wohngebäude im **WA 2** zulässig.

6. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

Bisherige Festsetzung:

- 6.1 SD, PD, vPD Zugelassen sind Häuser mit Satteldach, Pultdach oder versetztem Pultdach

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 6.1 SD, PD, vPD Zugelassen sind Häuser mit Satteldach, Pultdach oder versetztem Pultdach für das **WA 1**
- 6.1 SD Zugelassen sind Häuser mit Satteldach für das **WA 2**

Bisherige Festsetzung:

- 6.2 Die Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Dachgauben muss für Satteldächer 42°-48°, für Pultdächer 15°-25° und für versetzte Pultdächer zwischen 25° und 48° betragen.

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 6.2 Für das **WA 1** gilt: Die Dachneigung für Hauptgebäude muss für Satteldächer 42°-48°, für Pultdächer 15°-25° und für versetzte Pultdächer zwischen 25° und 48° betragen.

- 6.2 Für das **WA 2** gilt: Die Dachneigung für Hauptgebäude darf für Satteldächer maximal 42° betragen.

Bisherige Festsetzung:

- 6.11 *Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen. Als maximale Breite ist 1/3 der Trauflänge zulässig. Der Mauervorsprung des Zwerchhauses darf max. 1,5 m betragen. Der First muss 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung und Dachform muss der des Hauptdaches entsprechen.*

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 6.11 Für das **WA 1** gilt: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen. Als maximale Breite ist 1/3 der Trauflänge zulässig. Der Mauervorsprung des Zwerchhauses darf max. 1,5 m betragen. Der First muss 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung und Dachform muss der des Hauptdaches entsprechen.
- 6.11 Für das **WA 2** gilt: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen.

Bisherige Festsetzung:

- 6.13 *Die Wandhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut) darf bei Satteldächern nicht mehr als 3,8 m, bei Pultdächern nicht mehr als 7,5 m und bei versetzten Pultdächern nicht mehr als 5,5 m über fertiger Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes liegen.*

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 6.13 Für das **WA 1** gilt: Die Wandhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut) darf bei Satteldächern nicht mehr als 3,8 m, bei Pultdächern nicht mehr als 7,5 m und bei versetzten Pultdächern nicht mehr als 5,5 m über fertiger Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes liegen.
- 6.13 Für das **WA 2** gilt: Die Wandhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut) darf bei Satteldächern nicht mehr als 6,75 m über fertiger Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes liegen.

Bisherige Festsetzung:

- 6.14 *Die Firsthöhe darf bei Häusern mit Satteldach und mit versetztem Pultdach maximal 9,00 m, bei Häusern mit Pultdach maximal 7,5 m über fertiger Fußbodenhöhe im EG betragen.*

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 6.14 Für das **WA 1** gilt: Die Firsthöhe darf bei Häusern mit Satteldach und mit versetztem Pultdach maximal 9,00 m, bei Häusern mit Pultdach maximal 7,5 m über fertiger Fußbodenhöhe im EG betragen.

- 6.14 Für das **WA 2** gilt: Die Firsthöhe darf maximal 12,00 m über fertiger Fußbodenhöhe im EG betragen.

7. STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Bisherige Festsetzung:

- 7.2 *Für eine Wohneinheit müssen zwei, für zwei Wohneinheiten drei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen, aber nicht die Stauräume davor angerechnet.*

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 7.2 Für das **WA 1** und das **WA 2** gilt folgender Hinweis: Es gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Allmannshofen in der jeweils gültigen Fassung.
-

Ergänzende Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 7.4 Für das **WA 2** gilt: Es ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten. Besucherstellplätze dürfen oberirdisch angelegt werden. Die Tiefgarage einschließlich Tiefgarageneinhausung, technische Ausstattungen wie Lüftungsschächte, Treppen, Rampen etc. sind ausschließlich innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ gemäß Planzeichnung zulässig. Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese eine Überdeckung im Mittel von 0,6 m aufweisen müssen.
-

INKRAFTTRETEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Allmannshofen hat in der Sitzung vom _____. gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ beschlossen und den Entwurf am _____. gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ in der Fassung vom _____. wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____. ortsüblich bekanntgemacht.

3. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. beteiligt.

4. Die Gemeinde Allmannshofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____. die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Allmannshofen, den _____.
.....

Markus Stettberger, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am _____.
.....

Markus Stettberger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ wurde am _____. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Allmannshofen, den _____.
.....

Markus Stettberger, 1. Bürgermeister