
GEMEINDE OBERGRIESBACH



Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „Am Bahnhof“

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 16.03.2021

Projektnummer: 21006

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

Bearbeitung: SK, M.Sc.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obergriesbach 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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung, M 1: 1.000 in der Fassung vom 16.03.2021 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.2021 mit:
- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

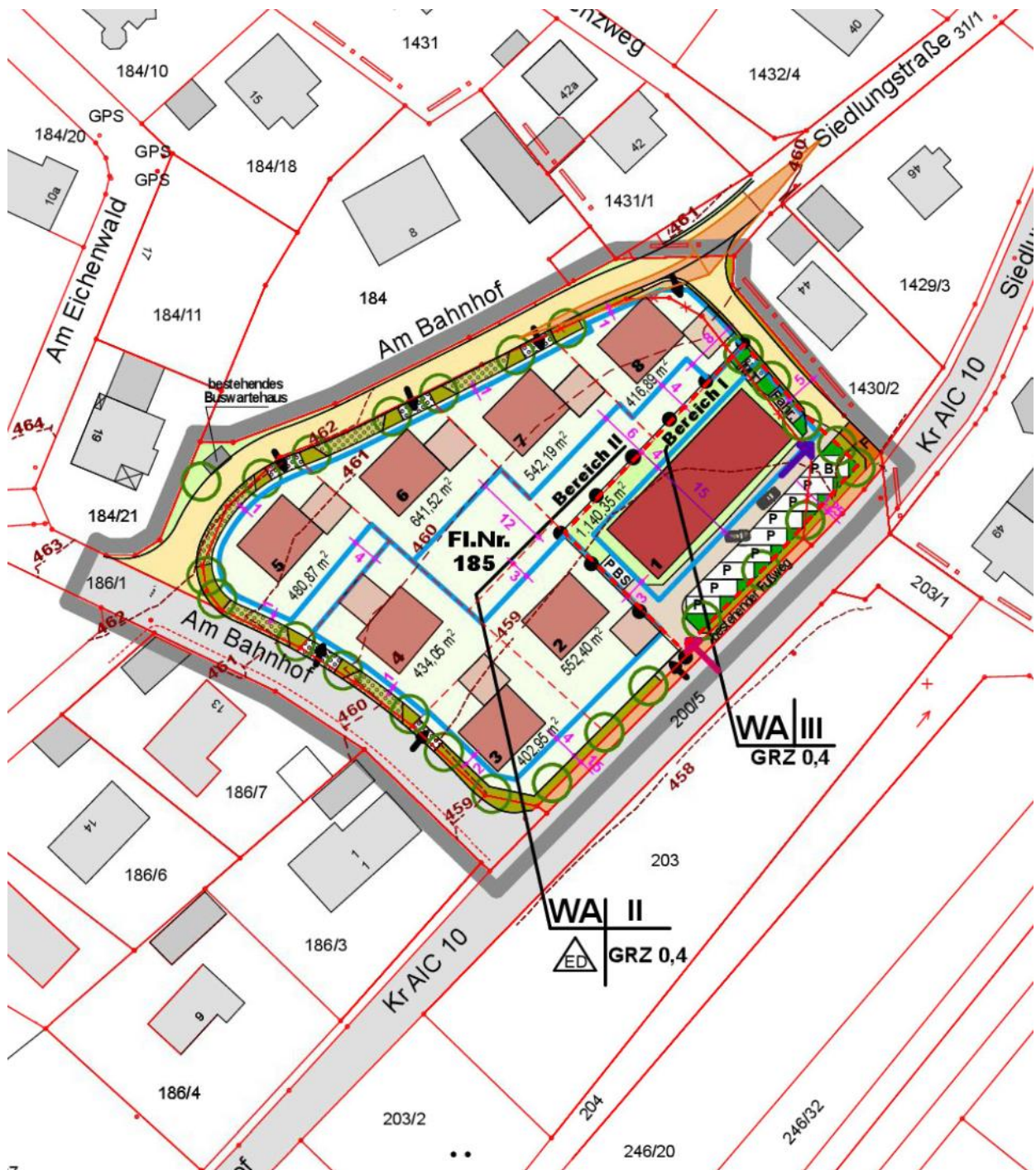
- D) Begründung in der Fassung vom 16.03.2021

A) PLANZEICHNUNG

Planzeichnung

Die Änderung der Festsetzung durch Planzeichen („Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“) und die Anpassung der Zeichenerklärung der vorliegenden 1. Änderung ersetzen den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ (i.d.F.v. 19.02.2019).

Alle übrigen planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ (i.d.F.v. 19.02.2019) bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.



Neues Planzeichen gemäß der 1. Änderung



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (für Bereich I)

ZEICHENERKLÄRUNG :

a) für Festsetzungen :

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl maximal 0,4
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	max. 2 Vollgeschosse zulässig
III	max. 3 Vollgeschosse zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	öffentliche Verkehrsfläche - Straße bestehend, bzw. gemäß Planung verändert bzw. ausgebaut
	öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg; neu geplant
	öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, Fläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB); siehe Satzungstext
	private Grünfläche - Straßenbegleitgrün, Fläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB); siehe Satzungstext
	festgesetzte Baumpflanzung; siehe Satzungstext Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB);
	Grundstücks-Zu- und Ausfahrt; Lage kann etwas verändert werden
	Nur Grundstücks-Zufahrt; Lage kann etwas verändert werden
	Nur Grundstücks-Ausfahrt; Lage kann etwas verändert werden
	Sichtdreieck

b) für Hinweise :

	öffentliche Verkehrsfläche - Straße bestehend,
	öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg bestehend
	öffentliche Grünfläche - bestehend
	öffentliche Verkehrsfläche - Parkfläche
	bestehende Grundstücksgrenze
	zu entfernende Grundstücksgrenze
	neu zu errichtende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)
	Höhenlinie mit Höhenangabe über Meeresspiegel
	Vorschlag für Gebäudestellung - Hauptgebäude - Einzel- Doppelhaus mit Grundstücksnummer
	Vorschlag für Gebäudestellung - Garage, Nebengebäude
	Vorschlag für Gebäudestellung - Wohnanlage
	Grundstück im Bereich I, mit Angabe der Grundstücksgröße
	Grundstück im Bereich I, mit Angabe der Grundstücksgröße
	Bereich I - Vorschlag Anordnung Parkplatz für Bewohner
	Bereich I - Vorschlag Anordnung Parkplatz für Besucher
	Bereich I - Vorschlag Anordnung Parkplatz für mit Bewohner mit Behinderung
	Bereich I - Vorschlag für Stellung Nebengebäude für Mülltonnen, Wertstoffe
	Bereich I - Vorschlag für Stellung Nebengebäude für Fahrräder
	Vermaßung
185	Flurstücksnummer des gesamten Grundstückes
	Grundstückszufahrtsbereich

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen 5.1, 5.3, 6 und 11 der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ ersetzen die textlichen Festsetzungen 5.1, 5.3, 6 und 11 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ (i.d.F.v. 19.02.2019).

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ (i.d.F.v. 19.02.2019) bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Grundflächenzahl:

Ergänzende Festsetzung gemäß der 1. Änderung

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" gekennzeichneten Flächen dürfen eine Grundfläche von höchstens 1.100 m² aufweisen.

5.3 Zahl der Wohneinheiten:

Bisherige Festsetzung:

Bereich II:

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Geänderte Festsetzung gemäß der 1. Änderung

Bereich II:

Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. BAUWEISE

Bisherige Festsetzung:

Für den Bereich II sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Geänderte Festsetzung gemäß der 1. Änderung

Für den Bereich II sind nur Einzelhäuser zulässig.

7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN UND ABSTANDSFLÄCHEN

Bisherige Festsetzung:

Bereich I:

Die Tiefe der Abstandsflächen für Hauptgebäude, wird abweichend von der Bayerischen Bauordnung, mit minimal 0,5 H festgesetzt (siehe städtebauliche Begründung)

Bereich II:

Für die Abstandsflächen der Hauptgebäude gilt die Bayerische Bauordnung; für Garagen und Nebengebäude, die nach ihrer Größe an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürften, gilt die Bayerische Bauordnung mit der Ausnahme, dass bei Zusammenbau mit dem Hauptgebäude, der Dachraum als Aufenthaltsraum genutzt werden darf; dies gilt als abweichende Bauweise. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung müssen dabei gewährleistet sein.

Geänderte Festsetzung gemäß der 1. Änderung

Bereich I:

Es gilt die Satzung der Gemeinde Obergriesbach über die abweichende Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung).

Bereich II:

Für Hauptgebäude gilt die Satzung der Gemeinde Obergriesbach über die abweichende Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung).

Für Garagen und Nebengebäude, die nach ihrer Größe an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürften, gilt die Bayerische Bauordnung mit der Ausnahme, dass bei Zusammenbau mit dem Hauptgebäude, der Dachraum als Aufenthaltsraum genutzt werden darf; dies gilt als abweichende Bauweise. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung müssen dabei gewährleistet sein.

11. STELLPLÄTZE

Bisherige Festsetzung:

Bereich I:

Im Bereich sind Wohnungen im „sozialen Wohnungsbau“ zu errichten; deshalb ist je Wohneinheit mindestens nur ein Stellplatz zu erbringen, wobei mindesten 1 Stellplatz davon behindertengerecht ausgeführt werden muss; ferner ist für Besucher mindestens ein weiterer ausgewiesener Stellplatz zu errichten.

Geänderte Festsetzung gemäß der 1. Änderung

Bereich I:

Im Bereich I sind die Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen.

Ergänzende Festsetzung gemäß der 1. Änderung

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.

17. INKRAFTTRETEN

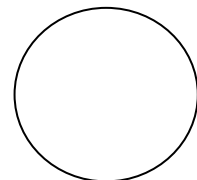
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Obergriesbach, den

.....

Jürgen Hörmann, 1. Bürgermeister



Siegel

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Obergriesbach hat in der Sitzung vom _____. gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ beschlossen und den Entwurf am _____. gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ 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 Obergriesbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Obergriesbach, den _____.
.....

Jürgen Hörmann, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am _____.
.....

Jürgen Hörmann, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ 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 Obergriesbach, den _____.
.....

Jürgen Hörmann, 1. Bürgermeister

D) BEGRÜNDUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bahnhof“ sind die geänderten Anforderungen an den Bebauungsplan aufgrund des Wegfalls des sozialen Wohnungsbaus. Für den Bereich I an der Straße „Am Bahnhof“ war die Errichtung eines Wohngebäudes für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen gewesen. Die Umsetzung hat sich jedoch nicht ergeben, sodass nun anstelle des sozialen Wohnungsbaus die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen ist. Insbesondere ist es Wunsch der Gemeinde, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung nicht nur oberirdisch, sondern auch unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden können.

Begründung der geänderten Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung – Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Aufgrund der Anforderungen der Gemeinde an eine Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, wird für den Bereich I eine Baugrenze für eine Tiefgarage ergänzt („Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“). Diese erstreckt sich über den gesamten Bereich I, sodass eine flexible Positionierung und Ausgestaltung der Tiefgarage möglich sind.

Textliche Festsetzung – 5.1 Grundflächenzahl

Für das WA – Bereich I ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig, diese wird jedoch durch die Errichtung einer Tiefgarage überschritten. Daher ist es notwendig, dass eine ergänzende Festsetzung zu Tiefgaragen getroffen wird. Neben der zeichnerischen Darstellung wird daher festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl für die Errichtung von Tiefgaragen bis zu einer Größe von maximal 1.100 m² überschritten werden darf.

Textliche Festsetzung – 5.3 Zahl der Wohneinheiten

Weiterhin ist es der Wunsch der Gemeinde, die Festsetzungen zu den Wohnungen je Wohngebäude und den Hausformen zu ändern. Die bisherige Festsetzung gab vor, dass je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass nur noch zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind, aber keine Doppelhäuser mehr. Insbesondere soll die Festsetzung geändert werden, da gemäß der jetzigen Festsetzung vier Wohnungen je Doppelhaus möglich wären (zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte). Dies würde die Kapazität des Plangebietes bezüglich Stellplätze, Freiräumen, etc. überschreiten.

Textliche Festsetzung – 6 Bauweise

Wie bereits oben beschrieben, ist es der Wunsch der Gemeinde, dass für den Bereich II nur Einzelhäuser zulässig sind. Aufgrund dieser Anforderung ist die Festsetzung zur Bauweise zu ändern. Statt Einzel- und Doppelhäusern sind jetzt nur noch Einzelhäuser zulässig.

Textliche Festsetzung – 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen

Es ist Wunsch der Gemeinde, auf die Festsetzung der Abstandsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes zu verzichten und stattdessen auf die Satzung der Gemeinde Obergriesbach über abweichende Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung) zu verweisen.

Textliche Festsetzung – 11 Stellplätze

Wie bereits im Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes beschrieben, wird die Errichtung eines Gebäudes für den sozialen Wohnungsbau nicht erfolgen. Die Festsetzung bezüglich der Stellplätze für den Bereich I war jedoch speziell für den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet (Herstellung eines hohen Anteiles an behindertengerechten Stellplätzen sowie Nennung der Nutzung als „sozialen Wohnungsbau“). Da die Gemeinde für den Bereich I ein Mehrfamilienhaus vorsieht, soll die Möglichkeit eröffnet werden, die erforderlichen Stellplätze unterirdisch zu realisieren. Daher soll keine spezifische Festsetzung mehr erfolgen, sondern die Stellplatzsatzung der Gemeinde Obergriesbach angewendet werden.