

Markt Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
„Obergünzburg Nord, 4. Änderung und Erweiterung“
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 09.01.2018

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes, M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber: Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
Planung städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Obergünzburg
für den Bebauungsplan
„Obergünzburg Nord, 4. Änderung und Erweiterung“
mit integrierter Grünordnung, gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt südlich der östlichen Günz am Moosweg (Hausnummer 16) und umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 937/18, 937 (TF), 937/9 (TF), 943/6 (TF, „Moosweg“), Gemarkung Obergünzburg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,18 ha auf. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt. Die ursprüngliche Satzung des Bebauungsplanes „Obergünzburg Nord“ und deren Änderungen und Erweiterungen mit ihren Festsetzungen besteht im Übrigen weiter.

§3 Festsetzungen

- 3.1 Es gelten im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obergünzburg Nord“ und dessen Änderungen und Erweiterungen fort.
- 3.2 Für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen die bisherigen.

Durch die Planzeichnung wurden Änderungen vorgenommen:

- Die Baugrenze und die Hauptfirstrichtung wurde an das Bestandsgebäude angepasst
- Nördlich wurde eine separate Fläche für Nebenanlagen (z.B. eine Großgarage) geschaffen
- Die Baufläche der Garage wurde angepasst, die 2. Baufläche für eine Garage ist in der nördlichen Umgrenzung für Nebenanlagen aufgegangen
- Die Grünfläche und einige Baumstandorte wurden versetzt

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Obergünzburg Nord, 4. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den

Lars Leveringhaus, Bürgermeister

Begründung

1. Veranlassung und Änderungen

Die zunächst für den gegenständlichen Bereich in der Erweiterung von 1974 angedachte, zweigeschossige Reihenhausbebauung wurde mit der 2. Änderung (1988) abgeändert. Im bislang für das Grundstück rechtsverbindlichen Plan waren zwei Einzelhäuser oder Doppelhaushälften mit jeweils einer zugehörigen Garage vorgesehen. Die Zweigeschossigkeit wurde bei dieser Änderung beibehalten. Auch änderte sich die GRZ / GFZ von 0,3 / 0,6 (0,3 / 0,55 für das östliche Grundstück) nicht. Bei der Änderung sind Ost-West ausgerichtete Satteldächer festgesetzt worden, ebenso wie Stellplatzflächen. Eine Eingrünung nach Osten rundete hier die Bebauung zur bislang freien Landschaft ab.

Die gegenständliche Planung greift diese Planungsgedanken auf und passt diese den aktuellen Gegebenheiten an. Das entstandene Einzelhaus mit Garage erhält eine neue zeichnerische Umfassung zur Regelung der überbaubaren Flächen, die sich am Bestand orientiert und die Versiegelung auf das nötige Maß beschränkt. GRZ und GFZ wurden mit 0,3 und 0,6 übernommen, ebenso die verbindlichen Satteldächer auf Garagen und Hauptgebäuden. In der nördlichen Fläche für Nebenanlagen planerisch die Möglichkeit geschaffen, eine stadelartige Farage (bis ca. 14 x 11 m Länge x Breite) zu errichten. Ein Mindestabstand von 5 m zur östlichen Günz ist vorgegeben. Hinsichtlich des Gebäudes auf der Fl. Nr. 937/1 erscheinen Standort und mögliche Baumasse ortsbildverträglich. Die nicht zu versiegelten Flächen (ca. 190 m²) wurden im Westen und Süden neu angeordnet und so an den Wegfall der bisherigen zwei Garagenstandorte angepasst. Der Grünstreifen entlang der Günz im Norden des Geltungsbereiches wurde als Fläche mit Pflanzbindung gemäß der Angaben der 2. Änderung unverändert übernommen. Die Gesamtzahl an Gehölzen der Grünordnung wurde beibehalten. Eine Verschlechterung oder erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter oder anderer umweltrechtlicher Belange ist nicht angezeigt.

Im Wesentlichen bleiben somit die Ziele des zugrundeliegenden Bebauungsplanes unberührt.

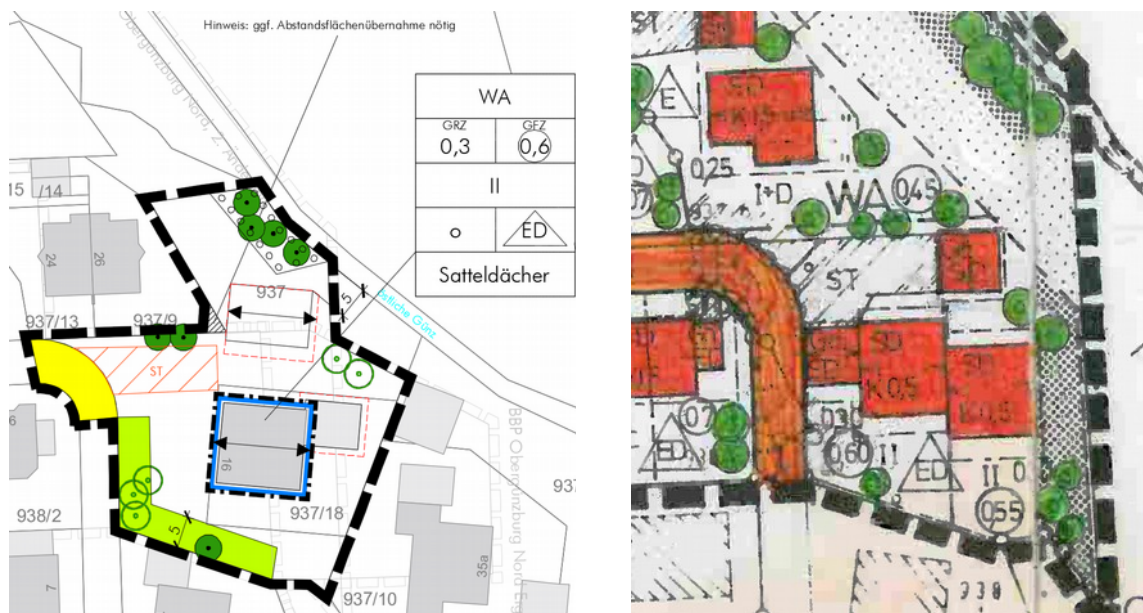


Abbildung 1: Vergleich der gegenständlichen 4. Änderung (links) und der gültigen 2. Änderung, unmaßstäblich

2. Bestehender Bebauungsplan mit Änderungen

Der bestehende Bebauungsplan „Obergünzburg Nord“ (vom 05.07.1973) mit Ergänzung vom 05.03.1974 und mit den folgenden Änderungen (2. Änderung vom 01.03.1988, 3. Änderung vom 14.07.1997) bleibt bis auf die vorliegenden Änderungen weiterhin gültig.

Die 3. Änderung umfasste textliche Änderungen zu Dachaufbauten und ist zusammen mit den Festsetzungen der 2. Änderung weiterhin zu beachten.

3. Hinweise

Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO): Bei den nördlich gelegenen Nebenanlagen ist es möglich, dass auf der Fl. Nr. 937/9 eine Abstandsflächenübernahme erforderlich werden kann. Dies ist bei der Eingabeplanung zu beachten.

Abwasserkanal: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft möglicherweise ein alter Abwasserkanal (gemäß Plan der Ergänzung 1974). Womöglich wurde dieser inzwischen verlegt, da hier kein Kanal mehr in den elektronischen Plänen des Marktes verzeichnet ist.

Eschentriebsterben: Es wird wegen dieser Pilzerkrankung empfohlen auf die Pflanzung von gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu verzichten.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Obergünzburg,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Lars Leveringhaus,
Bürgermeister