

Markt Wertach

2. Änderung Bebauungsplan an der Grüntenseestraße II

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 09.04.2020

Verfahren gemäß §13a BauGB



GEGENSTAND

2. Änderung Bebauungsplan an der Grüntenseestraße II
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 09.04.2020

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach

Telefon: 08365 7021-0
Telefax: 08365 7021-22

E-Mail: rathaus@wertach.de
Web: www.markt-wertach.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin Gertrud Knoll



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Simone Knupfer

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
1.1	Maß der baulichen Nutzung	6
1.2	Bauweise und Baugrenzen	7
1.3	Verkehrsflächen	7
1.4	Sonstige Festsetzungen	8
2	Örtliche Bauvorschriften	8
3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
C	Begründung	9
1	Anlass der Änderung	9
2	Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren	10
3	Änderungen	10
4	Erschließung	12

A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Wertach die „2. Änderung Bebauungsplan Grüntenseestraße II“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem §13a BauGB durchgeführt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Wertach, umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grüntenseestraße II“ mit einer Größe von ca. ca. 1.630 m² und umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 229/10 sowie 1761/14 der Gemarkung Wertach.

Bestandteile der Satzung

Die „2. Änderung Bebauungsplan Grüntenseestraße II“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die „2. Änderung Bebauungsplan Grüntenseestraße II“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 12), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom TODO dem Gemeinde-ratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wertach, den __.__.____

1. *Bürgermeisterin*
Gertrud Knoll

In-Kraft-Treten

Die „2. Änderung Bebauungsplan Grüntenseestraße II“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertach, den __.__.____

(Siegel)

1. *Bürgermeisterin*
Gertrud Knoll

B SATZUNG

Hinweis:

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung werden nachfolgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Grüntenseestraße II“ geändert.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Grüntenseestraße“ bzw. „1. Änderung Bebauungsplan an der Grüntenseestraße“ bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich
„2. Änderung Bebauungsplan Grüntenseestraße II“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung

WH =
mind. 5,0m
max. 8,0m

Wandhöhe (WH) angegeben in Mindest- und Maximalmaß für das Hauptgebäude

mind. 5,0 m bis maximal 8,0 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis Oberkante Fußpfette (bei geneigten Dächern).

Untergeordnete Gebäudeteile/Anbauten dürfen geringe Wandhöhen aufweisen.

FOK =
max. +/0,5

Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der jeweils zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der angrenzenden Alpenstraße (Gehweg) werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier + 0,50 m) ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

FOK = + max. 0,5m Bezugspunkt Alpenstraße

1.2 Bauweise und Baugrenzen



Baulinie

Der Baukörper des Hauptgebäudes muss auf dieser Linie (+/- 1,0 m) errichtet werden.

Ein geringfügiges oberirdisches Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist zulässig (max. 1,75 m)



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

1.3 Verkehrsflächen



Privatweg mit Zweckbestimmung: Fußweg / Zufahrt Rettungsdienst

Auf der Fläche ist die fußläufige (öffentliche) Anbindung zwischen der Alpenstraße und der SO-Fläche zu gewährleisten. Zulässiger KfZ-Verkehr ist ausschließlich auf Zufahrt Rettungsdienst (Alpenstraße bis zum Eingang Ärztehaus) begrenzt.

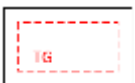


Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Zufahrten sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

Die Zufahrt von der Hofffläche auf die Alpenstraße ist hat in gebündelter Form im gekennzeichneten Bereich zu erfolgen.

Maximale Zufahrtsbreite 10 m. Lage geringfügig variabel.



Umgrenzungslinie für Tiefgarage (TG) und deren Zufahrt

Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage zulässig. Alle erforderlichen Stellplätze sind unterirdisch zu errichten. Die Errichtung von Besucherstellplätzen ist auch oberirdisch zulässig.

1.4 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2 Örtliche Bauvorschriften



Zulässige Dachform Hauptgebäude:

Satteldächer (SD)

Vorbauten /Anbauten die dem Hauptgebäude baulich untergeordnet sind (max. 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Artikel 6 Bayerischer Bauordnung.

Ausgenommen von dieser Regelung sind gemäß Art. 81, Abs. 1 Satz 6:

die Bebauung zwischen den Baufeldern „MI“ und „SO 2“ MI: Hier sind abweichend von Art 6 BayBO, Satz 1 und 2, geringere Abstandsflächen zulässig. Die Mindestabstandstiefe beträgt ca. 5,5 m und ist der Planzeichnung (Baufenster) zu entnehmen

Gelände-modellierung

Eine Freilegung des Kellers auf der Ostseite des MI (Richtung Parkplatz) ist nicht zulässig.

Eine Ausnahme stellt die Tiefgaragenzufahrt da.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

„An der Grüntenseestraße II“



Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

„1. Änderung BP der Grüntenseestraße II“



Flurgrenze, Bestand

(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummern, Bestand

(nachrichtliche Darstellung)



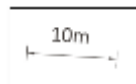
Bestandsgebäude



mögliche Anordnung von Stellplätzen



Bestandsbaum



Bemaßung

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Änderung

Am östlichen Rand des Altortbereiches von Wertach, soll in zentraler Lage ein Ärztehaus samt Apotheke entstehen. Für die Marktgemeinde eröffnet sich damit die Gelegenheit, die wohnortnahe ärztliche Versorgung der Bevölkerung zu sichern und zugleich den Ortskern auch weiterhin mit Leben zu erhalten. Der Standort liegt am Kreuzungspunkt zweier innerörtlicher Straßen (Grüntenseestraße/Alpenstraße) und grenzt unmittelbar an die funktionale Ortsmitte Wertachs mit Einzelhandelsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Tourismusamt etc.) und Gastronomie an. Der Standort ist städtebaulich und funktional integriert und durch die genannten Straßen direkt und gut zu erreichen. Das Areal umfasst rund 1630 m² und liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Bebauungsplanes an der Grüntenseestraße II“ bzw. der „1. Änderung BP An der Grüntenseestraße II“ (Rechtskraft 2018; Größe ca. 0,9 ha).

Das geplante Ärztehaus liegt im Bereich des rechtskräftigen festgesetzten Mischgebietes. Dieses umfasst das Areal einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Wohnhaus/Wirtschaftstrakt) und entspricht somit den hier geplanten Nutzungsarten.

Die Planung entspricht somit ebenfalls den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde („gemischte Bauflächen“).

Durch die gegenständliche Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um diesen, für die Marktgemeinde wichtigen Baustein für die wohnortnahe Versorgung realisieren zu können. Das Vorhaben soll sich städtebaulich in das umgebende dörfliche Gefüge einpassen und zugleich sollen die Rahmenbedingungen für die notwendigen funktionalen Erfordernisse (Barrierefreiheit, Stellplätze, Erschließung etc.) geschaffen werden.

2 Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.630 m² und befindet sich in der zentralen Ortsmitte von Wertach. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit §13 Abs. BauG). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Der Geltungsbereich umfasst größtenteils überbaute/ versiegelte Bereiche. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3 Änderungen

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Planung sind Änderungen des gegenständlichen Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem das geplante Gebäude baulich an das Bestandsgebäude Grüntenseestraße 14 angebunden ist und der (barrierefreie) Eingangsbereich und Erschließung von der Alpenstraße aus geplant sind, bedarf es einiger Anpassungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ziel ist die Gewährleistung einer zeitgemäßen, funktionalen Realisierung eines Ärztehauses/Gesundheitseinrichtung unter gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Integration des Baukörpers in das umgebende dörfliche Gefüge Wertachs. Zugleich soll die Erschließung konfliktfrei möglich sein und Beeinträchtigungen von nachbarschaftlichen Nutzungen verhindert werden. Das rechtskräftige „Mischgebiet Dorf“ bleibt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Die Nutzungskordel zum angrenzenden „SO“ (Sondergebiet Einzelhandel) wird etwas nach Osten verschoben, um zu gewährleisten, dass sowohl das Gebäude als auch die erforderlichen Erschließungsflächen (ZG-Zufahrt) innerhalb des Gebietstypus errichtet werden können.

Maßgeblich für die Höhenfestsetzungen werden vor den o.g. Gründen dahingehend angepasst, dass als **Bezugshöhe für die Fußbodenoberkante (FOK)** nicht die (niedrige) Bezugshöhe des östlich angrenzenden Parkplatzes herangezogen wird, sondern die höher gelegene, gleiche Bezugshöhe wie für das Bestandsgebäude (Grüntenseestraße 14): die Alpenstraße. Durch diese Anpassung wird ermöglicht, dass das Baufeld optimiert bebaut werden kann und eine ebenerdige Erschließung und Zugänglichkeit von der Alpenstraße her erfolgen kann. Zugleich kann das UG für die Errichtung einer Tiefgarage genutzt werden. Die bisherige Nutzungskordel/Zweiteilung des Baufensters bzgl. zulässiger FOK entfällt somit.

Hinsichtlich der Höhenfestsetzung wird die Prägung der umgebenden Bebauung im Ortskernbereich von Wertach herangezogen, insbesondere das bestehende Wohngebäude Grüntenseestraße 14. Die umgebenden Gebäude in der Grüntenseestraße/Rathausstraße sind nahezu ausnahmslos zweigeschossig mit einem mittel bis stark geneigtem Satteldach ausgebildet.

Das neue Ärztehaus soll über einen untergeordneten Baukörper mit dem Bestandswohngebäude Grüntenseestraße 14 verbunden werden. Aus diesem Grund wird durch geeignete Festsetzungen ermöglicht, dass dieselben Wand-/Firsthöhen zulässig sind. Die **maximal zulässige Wandhöhe** wird von bislang 7,50 m auf max. 8,0 m erhöht. Dies entspricht in etwa der Höhe des Bestandsbaukörpers

(Grüntenseestraße 14). Die bereits vorhandene festgesetzte minimale Wandhöhe (5,0 m) soll unverändert beibehalten werden. Durch die ergänzende rechtskräftige Regulierung zur Dachneigung (35 bis max. 40 Grad) und die festgesetzte maximale Breite des Baufensters (ca. 12,50 m) ist somit auch die Firsthöhe nach oben begrenzt und entspricht im Maximum der Firsthöhe der näheren Umgebung, im speziellen des Wohngebäudes Grüntenseestraße 14 (Firsthöhe ca. 13 m). Auf die eine Festsetzung einer Firsthöhe kann aus diesem Grund verzichtet werden. Nachdem das Gebäude baulich mit dem Bestandsgebäude Grüntenseestraße verbunden werden soll und dieses ein Satteldach aufweist, wird die örtliche Bauvorschrift hierzu entsprechend angepasst und für das Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen. Die dem Hauptgebäude untergeordnete Anbauten/Verbindungsbauten etc. dürfen davon abweichen und z.B. mit Flachdach errichtet werden.

Nachdem auf der rückwärtigen (Ost) Seite des Baukörpers das Bestandsgelände tiefer liegt, soll durch eine entsprechende Bauvorschrift gewährleistet werden, dass eine **Freilegung des Kellergeschosses nicht zulässig** ist, um eine unverhältnismäßig hohe sichtbare Wandhöhe zu vermeiden (Ausnahme Zufahrt TG).

Im Süden des Gebäudes ist zur bedarfsgerechten Errichtung eines Baukörpers eine geringfügige Verschiebung der **Baugrenze** in südliche Richtung erforderlich. Die Baulinien in östliche Richtung bleiben unverändert.

Somit reduziert sich der **zulässige Mindestabstand** zum südlich angrenzenden Bestandsgebäude auf ca. 5,50 m (statt bislang 7,0 m). Zwischen dem derzeitigen Bestandsgebäude (welche für das Ärztehaus abgerissen werden soll) und dem angrenzenden südlichen Gebäude beträgt der aktuelle Abstand 3,50 m. Nachdem es sich um eine innerörtliche Bauweise handelt, in welcher geringe Grenzabstände historisch gewachsen sind, diese halboffene Bauweisen das dörfliche Gefüge im Altort von Wertachs prägen und darüber hinaus mit einem Abstand von 5,50 m Belichtung, Belüftung sowie die Kriterien des Brandschutzes eingehalten werden können, ersetzen an dieser Stelle die Baugrenzen die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zur Abstandsregelung. Das südlich angrenzende Gebäude liegt im festgesetzten Sondergebiet. Wohnnutzung ist hier nicht zulässig.

Um die Stellplatz- und Erschließungssituation zu optimieren wird die **Errichtung einer Tiefgarage** ermöglicht. Die Zufahrt soll von Osten über Grüntenseestraße und den Stellplatz des Einzelhandels erfolgen und bewusst nicht über die Alpenstraße. Aus diesem Grund wird an der bestehenden Zweckbestimmung des Privatweges als „Fußweg“ festgehalten. Sie wird ergänzt um „Zufahrt Rettungsdienst“ um zu gewährleisten, dass der Notdienst/Krankenwagen bei Bedarf Patienten am barrierefreien Zugang auf der Südseite des Gebäudes abholen kann. Die ausschließliche Zufahrt für Rettungsdienst ist durch Beschilderung/Beschränkung o.ä. entsprechend ordnungsrechtlich zu regeln und zu gewährleisten.

Oberirdische Besucherstellplätze sollen auch auf dem Hofraum im Westen zulässig sein. Um hier sowohl gestalterisch als auch funktional eine Aufwertung zu erhalten, soll die Anbindung gebündelt werden und in einem gekennzeichneten Bereich über die Alpenstraße erfolgen. Es wird ein **Bereich für Ein- und Ausfahrten** mit einer maximalen Breite von 10m festgesetzt. Die genaue Situierung ist variabel, sie soll jedoch außerhalb des Einmündungsbereiches Alpenstraße/Grüntenseestraße liegen. Dadurch soll insbesondere vermieden werden, dass eine unübersichtliche ungegliederte

Einmündungssituation entsteht. Der straßenbegleitende Gehweg wird durch diese Festsetzung nur in einem Bereich überfahren, was zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger dient.

4 Erschließung

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Alpenstraße sowie über Grüntenseestraße (Tiefgaragenzufahrt), von wo aus die B310 in ca. 2 km erreicht werden kann.

Das Grundstück ist an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde Wertach (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung sind gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Oberallgäu.