

Satzung zur Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Wohngebiet „Pauluswiese“ der Gemeinde Mauerstetten

vom 20.04.2023

Die Gemeinde Mauerstetten erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Pauluswiese“ gemäß § 13 BauGB als

Satzung

§ 1 Inhalt

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Pauluswiese“ gilt die Satzung in der Fassung vom 11.03.2021, die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.03.2021 und die Begründung in der Fassung vom 11.03.2021. Die Satzung gilt mit den nachstehenden Änderungen.

1. Nr. 6.1 der Satzung erhält folgenden Wortlaut:

6.1 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen innerhalb der durch Baugrenzen und der durch Planzeichen Nr. 15.3 PlanZV festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Eingangs- und Zufahrtbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße einzurichten. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und der durch Planzeichen Nr. 15.3 PlanZV festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Nr. 8.1 der Satzung erhält folgenden Wortlaut:

8.1 Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	bebaubare Grundfläche	Zulässige Gebäudetypen	Bauweise
WA-1	200 m ²	I, II	o, E
WA-2	250 m ²	III	o, E

Erklärungen:

bebaubare Grundfläche = für Hauptgebäude und Garagen bzw. Carports überbaubare Grundfläche. Die Fläche von Tiefgaragen und deren oberirdischen Bestandteilen ist nicht zur bebaubaren Grundfläche hinzuzählen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung einer Tiefgarage die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einzuhalten ist.

I, II, III = mögliche Gebäudetypen, siehe auch Nummer 8.3.

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (OK FFB), siehe Tabelle unter Nummer 8.2, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

o = offene Bauweise

E = Einzelhäuser zulässig

SD = Satteldach

DN= Dachneigung

3. Nr. 8.2 der Satzung erhält folgenden Wortlaut:

8.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) für die einzelnen Baugrundstücke muss auf folgender Höhe ü NN liegen:

Indexzahl Baugrundstück	Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) ü NN
1	707,00 m
2	707,50 m
3	707,40 m
4	707,30 m
5	707,20 m
6	707,50 m
7	707,50 m
8	708,00 m
9	707,80 m
10	708,10 m
11	708,30 m
12	708,70 m
13	709,20 m
14	709,20 m
15	709,20 m
16	708,90 m
17	708,60 m
18	708,30 m
19	707,90 m
20	707,90 m
21	707,90 m
22	708,30 m

Die vorstehende Tabelle ersetzt die Tabelle auf der Planzeichnung.

4. Nr. 8.3 der Satzung erhält folgenden Wortlaut:

8.3 Abhängig vom Teilgebiet sind die Gebäudetypen I, II oder III zulässig. Merkmale der einzelnen Gebäudetypen sind:

Gebäudetyp	max. Wandhöhe	Firsthöhe	Dachneigung
Typ I	5,80 m	6,5 m – 9,0 m	12° - 32°
Typ II	4,50 m	7,0 m – 9,0 m	33° - 45°
Typ III	6,80 m, bei Wiederkehr/ Zwerchgiebel 8,50 m	max. 11,80 m	28° - 42°, bei Wiederkehr/ Zwerchgiebel 15-20°

Hinweis siehe Begründung Nr. 5.1

5. Nr. 8.4 der Satzung erhält folgenden Wortlaut:

8.4 Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Folgendes gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind nur bei Haustyp II und III zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Wiederkehre und Zwerchgiebel sind in WA 1 nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden höchstens 0,60 m und bei Garagen höchstens 0,30 m.
- Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.
- Auch die Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mauerstetten, _____

Armin Holderried, 1. Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 31.03.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2023 bis 31.03.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2023 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Mauerstetten, _____

Armin Holderried, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mauerstetten, _____

Armin Holderried, 1. Bürgermeister

Siegel

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Pauluswiese“ der Gemeinde Mauerstetten

vom 20.04.2023

Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Flur-Nr. 876/21 und 876/22 der Gemarkung Mauerstetten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten mit einer gemeinsamen Tiefgarage geschaffen werden. Die Gemeinde möchte durch die Änderung der Wohnungsknappheit entgegenwirken.

Mit der Änderung der Satzung wird klargestellt, dass zusätzlich zu Stellplätzen auch Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen und der durch Planzeichen Nr. 15.3 PlanZV festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen und die Fläche von Tiefgaragen und deren oberirdischen Bestandteilen nicht zur bebaubaren Grundfläche hinzuzählen ist.

Für die zwei Mehrfamilienhäuser soll eine gemeinsame Tiefgarage errichtet werden. Aus diesem Grund wird die festgesetzte Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) für das Grundstück Nr. 20 (Am Bahndamm 23) um 30 cm auf die festgesetzte Höhe vom Grundstück Nr. 19 angehoben.

Um im Dachgeschoss den entstehenden Wohnraum wirtschaftlich nutzen zu können sollen Wiederkehre in dem Teilgebiet WA-2 zugelassen werden. Für diese Wiederkehre wird die zulässige Wandhöhe und die zulässige Dachneigung entsprechend angepasst.

Mauerstetten, _____

Armin Holderried, 1. Bürgermeister

Siegel