

## **Gemeinde Gädheim**

### **1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsrandbebauung“ Greßhausen**

#### **Begründung**

Entwurf - 10.07.2023

#### **Planungsbestand**

Die ursprüngliche Satzung wurde am 09.02.1998 beschlossen und am 27.04.1998 bekanntgemacht.

#### **Planungsanlass**

Die Gemeinde konnte die beiden Grundstücke Griesweg 7 und 9, für die eine Bauverpflichtung bestand, die bereits seit Jahren nicht erfüllt worden war, zurückerwerben. Die Käufer des Grundstücks streben die Errichtung eines im zentralen Teil zweigeschossigen Hauses mit flachgeneigtem Walmdach an. Da es sich hierbei um eine derzeit gängige Bauform handelt, spricht Nichts dagegen, die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) entsprechend zu ändern.

#### **Verfahren**

Das Verfahren zur Änderung der Satzung ergibt sich aus § 34 Abs. 4 bis 6 BauGB i. V. m § 13 BauGB.

Bei der vorhandenen Satzung handelt es sich um eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, durch die „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ Für solche Satzungen ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichbetrachtung anzustellen und eine Begründung beizufügen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Beim Aufstellungsverfahren und so auch beim Änderungsverfahren wird auf § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren für die Änderung von Bebauungsplänen) Bezug genommen. Die Vorschriften des § 13 BauGB können daher auch angewandt werden, obwohl mit der Änderung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die Grundzüge der Planung berührt werden.

Folgende Verfahrensschritte sind mit § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB durchzuführen:

- Öffentlichkeitsbeteiligung in angemessener Frist
- Behördenbeteiligung in angemessener Frist
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung

#### **Planungsziele**

Die Satzung wird an aktuelle Bauformen angepasst (Zweigeschossigkeit, Dachformen, Einfriedungsformen). Neben der Zahl der Vollgeschosse wird auch die Geschossflächenzahl geringfügig erhöht. Hierdurch wird eine leichte Nachverdichtung ermöglicht. Von einer Erhöhung der Grundflächenzahl wird abgesehen, da hierdurch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbetrachtung erforderlich werden würde.

Es werden Festsetzungen ergänzt, die aktuellen Anforderungen des Gewässer-, Grundwasser- und Artenschutzes gerecht werden und in den aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde Gädheim üblich

sind. So z. B. die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze, das Verbot wasserschädlicher Dachdeckungsmaterialien und das Verbot von Schotter- und Steingärten. In den Gärten sollen überwiegend heimische Gehölze verwendet werden.

Pro Grundstück müssen mindestens zwei Stellplätze errichtet werden, so dass weniger auf der Straße geparkt wird.

## Änderung der textlichen Festsetzungen

Anstelle der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss „I+D“ sollen nun maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,3 wird beibehalten.

Die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) wird von 0,5 auf 0,6 erhöht.

Die möglichen Dachformen werden erweitert. Anstelle der bisher ausschließlich zulässigen Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 42 Grad sollen künftig Satteldächer mit 30° - 48°, Pultdächer mit 10° - 30°, Walmdächer mit 18° - 22° und Flachdächer mit 0° - 10° Neigung zulässig sein.

Als Dacheindeckung waren bisher naturrote Ziegel oder Dachsteine als zulässig festgesetzt. Die Festsetzung wird etwas gelockert. Es sind Eindeckungen in den Farben rot oder grau zulässig; das Material darf nicht glänzen. Die Eindeckung muss aus einheitlich farbigem Material hergestellt werden. Die nunmehr zulässigen Flachdächer sind zu begrünen. Grundsätzlich darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt. Dacheindeckungen aus Zink und Kupfer sind nicht zugelassen.

Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Paneele müssen bei geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche in einem Abstand von höchstens 15 cm angeordnet werden. Bei Flachdächern dürfen die Paneele aufgeständert werden. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen.

Die Festsetzungen zu Stellplätze und Garagen werden ergänzt. Je Bauplatz müssen immer mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden, welche auch auf dem eigenen Grundstück liegen müssen. Ergeben sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung höhere Anforderungen, so sind diese maßgeblich. Für die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen außerhalb von Garagen werden Beläge festgesetzt die zumindest zu einem gewissen Maß wasserdurchlässig sind. Auf die bisher enthaltene Festsetzung der baulichen Angleichung von benachbarten, an die Grenze gebauten Garagen wird verzichtet, da sich diese als nicht durchsetzbar erwiesen hat.

Hinsichtlich der Einfriedungen werden die Beschränkung allein auf Holzlattenzäune und das Verbot von Sockelmauern aufgehoben. Einfriedungen müssen aber künftig dem Geländeverlauf angepasst werden und dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen. Die maximal zulässige Höhe beträgt weiterhin 1,0 m.

In der Planzeichnung sind auf den Grundstücken bisher einzelne Bäume und Sträucher festgesetzt. Es werden einige Festsetzungen zur Gehölzverwendung und zum Gehölzschutz auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ergänzt. Stein- und Schottergärten sollen nicht zulässig sein.

Es wird festgesetzt, dass an den Grenzen zu Nachbargrundstücken Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten sind. Dies ist erforderlich, weil andernfalls mit Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ggf. geringere Grenzabstände beansprucht werden könnten.

Die Festsetzung zur Errichtung von Zisternen ist in der Satzung bereits enthalten. Sie wird lediglich korrigiert, indem das Fassungsvermögen als Mindestwert gekennzeichnet wird und der Begriff „Mehrzweckrohr“ durch „Niederschlagswasserleitung“ ersetzt wird.

## Änderung der Planzeichnung

In der Planzeichnung wird die Nutzungsschablone gestrichen, die entsprechenden z. T. geänderten Festsetzungen werden jetzt textlich getroffen.

---