

Satzung

zum Bebauungsplan 88 A

Bereich: nördlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Anzengruberstraße. 22 bzw 22a und südlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 45, ausgenommen der Grundstücke der Augsburgs Str. 33 bis 35

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88

Die Gemeinde Gröbenzell erlässt gemäß §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und die 4. Änderungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als Satzung.

- I. Die textlichen Festsetzungen, die die Dachform, asymmetrisch geneigte Dächer und die Längen der Giebelbreiten (§ 2) und die Höhenlage der Keller über Gelände regeln, werden ersatzlos aufgehoben (§ 4).
- II. Die textliche Festsetzung, Dachneigung, Kniestock (§ 3) wird insgesamt aufgehoben und durch folgende neue textliche Festsetzungen ersetzt:
 - 1.) Bei Gebäuden E + I + D ist eine Wandhöhe bis maximal 6,70 m zulässig. Die Dachneigung darf maximal 35° betragen.
 - 2.) Bei Gebäuden E + D ist eine Wandhöhe bis maximal 4,70 m zulässig. Die Dachneigung darf maximal 50° betragen.
 - 3.) Bei Gebäuden, bei denen mehr als zwei Vollgeschosse zulässig sind, erhöht sich die maximal erlaubte Wandhöhe jeweils um 2,90 m je Vollgeschoss.
 - 4.) Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante bzw. zu vergleichbaren Teilen der Dachkonstruktion.
 - 5.) Die Höhe für die Dächer wird maximal 5,30 m festgesetzt. Dieses Maß wird ab dem Fertigfußboden der Decke des Obergeschosses bis zur Unterkante des Sparrens bzw. bis zur vergleichbaren Teilen der Dachkonstruktion an der höchsten Stelle des Daches gerechnet.
 - 6.) Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzter Außenwandfläche ist die Wandfläche für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln und darf insgesamt die Vorgaben nach den Ziffern 1, 2, 3 und 5 nicht überschreiten
 - 7.) Im Falle einer Realisierung von Pultdächern darf die Wandhöhe an der Firstseite bei Gebäuden mit E + D maximal 10 m und bei Gebäuden mit E + I + D maximal 12 m betragen. Bei Gebäuden, bei denen mehr als zwei Vollgeschosse zulässig sind, erhöht sich auch hier die maximal erlaubte Wandhöhe von 2,90 m je Vollgeschoss.
 - 8.) Ausnahmen von den Bestimmungen der Ziffern 1 – 7 sind in begründeten Einzelfällen zulässig, insbesondere bei Umbauten und Anbauten an bestehenden Gebäuden.
 - 9.) Anschlüsse an Nachbargebäuden müssen mit gleicher Wandhöhe und Dachhöhe des Nachbargebäudes erfolgen.
 - 10.) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn dadurch wertvoller Baumbestand erhalten bleibt.

III. Die Vorgaben für die Bepflanzung mit Bäumen und Ersatzpflanzungen wird wie folgt geändert:

- a) Bei 300 m² Grundstücksgröße ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 15 – 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über den Erdboden, zu pflanzen.
- b) Bei Entfernung schützenswerten Baumbestandes ist eine Ersatzpflanzung in Form von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Es ist im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² angefangener Fläche ein Baum mit einem Stammumfang von 15 – 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, zu pflanzen.

IV. Um die Energieeinsparung bei Gebäuden in Reinen (WR) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu fördern, erhalten die Wohngebäude einen Bonus auf die zulässige Geschossfläche, wenn der Wärmedurchgangswert einer Außenmauer gegenüber der Einsparverordnung (U-Wert 0,28) noch deutlich verbessert wird und zwar:

1. Primärenergiebedarf (Qp) max. < 60 kWh/ m²a
 - a) Bis zu einer zulässigen Geschossfläche von 100 m² wird ein Bonus von 9 % gewährt.
 - b) Für die nächsten 50 m² zulässige Geschossfläche gibt es einen Bonus von 6 %.
 - c) Für die über dem Wert von 150 m² liegende weitere Geschossfläche gibt es noch einen Bonus von 3 %.
2. Primärenergiebedarf (Qp) max. < 40 kWh/ m²a
 - a) Bis zu einer zulässigen Geschossfläche von 100 m² wird ein Bonus von 13 % gewährt.
 - b) Für die nächsten 50 m² zulässige Geschossfläche gibt es einen Bonus von 9 %.
 - c) Für die über dem Wert von 150 m² liegende weitere Geschossfläche gibt es noch einen Bonus von 5 %.

Bei Inanspruchnahme einer der beiden o.g. Möglichkeiten ist ein dementsprechendes Sachverständigengutachten bei der Einreichung eines Freistellungs- oder Bauantrages zur Prüfung mit vorzulegen, dass dem Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Daten belegt.

V. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 unverändert weiter.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Gröbenzell hat in der Sitzung vom 19.11.2009, 25.03.2010, 15.04.2010 und 20.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Gröbenzell, 09.06.2010 (Siegel)
Dieter Rubenbauer, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.06.2010 bis 15.07.2010 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Gröbenzell, 16.07.2010 (Siegel)
Dieter Rubenbauer, 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.10.2010 bis 08.11.2010 in Gröbenzell öffentlich ausgelegt.

Gröbenzell, 09.11.2010 (Siegel)
Dieter Rubenbauer, 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Gröbenzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gröbenzell, 17.12.2010 (Siegel)
Dieter Rubenbauer, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist am 22.12.2010 ortsüblich durch Niederlegung und Bekanntmachung der Niederlegung an den Gemeindefafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gröbenzell, 22.12.2010 (Siegel)
Dieter Rubenbauer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Gröbenzell

Nr. 88 A

Bereich: nördlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Anzengruberstraße. 22 bzw 22a und südlich Augsburgs Straße, zwischen Fischerweg und Augsburgs Straße 45, ausgenommen der Grundstücke der Augsburgs Str. 33 bis 35

Gröbenzell, 01.06.2010
31.08.2010



Gemeinde Gröbenzell
Bauamt

.....
Bauer