

Gemeinde Benningen

"1. Änderung Bebauungsplan Südwest"

Entwurf vom 04.03.2020



GEGENSTAND

Gemeinde Benningen "1. Änderung Bebauungsplan Südwest"
Entwurf vom 04.03.2020

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Benningen
Hauptstraße 18
87734 Benningen

Telefon: 08331 2538
Telefax: 08331 48462

E-Mail: rathaus@benningen-allgaeu.de
Web: www.benningen-allgaeu.de

Vertreten durch: Bürgermeister Martin Osterrieder



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

Harald Zettler

Memmingen, den

Harald Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
1.1	Art der baulichen Nutzung	8
1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3	Bauweise und Baugrenzen	9
1.4	Verkehrsflächen	9
1.5	Grünflächen, Grünordnung	10
1.6	Sonstige Festsetzungen	10
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Art. 81 BayBo Abs.6 abweichende Abstandsflächen	10
2.2	Gebäude und Nebenanlagen	11
2.3	Stellflächen	12
2.4	Einfriedungen	13
2.5	Geländemodellierung	13
2.6	Werbeanlagen	13
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	14
3.1	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	14
3.2	Pflanzempfehlung	14
3.3	Sonstige Hinweise	15

B.	Begründung	17
1	Ausgangssituation	17
1.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	17
1.1.1	Geplante Veränderungen der Festsetzungen	18
2	Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung	19
3	Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen	20
3.1	Ziele	20
3.2	Anpassungen und Änderungen	20
3.2.1	Art der baulichen Nutzung:	21
3.2.7	Bauweise	21
3.2.8	Grünordnung	22
3.2.9	Abstandsflächen	22
4	Sonstiges	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Rechtskräftiger Bebauungsplan Süd-west mit den Änderungsbereichen I+II	17
Abbildung 2:	Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan „Benningen Süd West“	18
Abbildung 3:	Änderungsfläche I nordwestlicher Bereich	18
Abbildung 4:	Änderungsbereich I	18
Abbildung 6:	Abgrenzung des Änderungsbereichs I	19

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (MarktO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Benningen 1. Änderung Bebauungsplan Südwest in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung betrifft zwei Geltungsbereiche, der Änderungsbereich I umfasst eine Fläche von ca. 6.800 m² mit den Flur-Nrn. 22; 22/3; 22/1; 26/4; 16/; 16/2, Gemarkung Benningen. Der Änderungsbereich II umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m² mit den Flur-Nrn. 422/5 (teilweise), 422/10, 422/7 Gemarkung Benningen.

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung Bebauungsplan Südwest 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) 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 1. Änderung des Bebauungsplans Südwest bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis)), der Satzung und des zeichnerischen Teils in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Benningen, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Martin Osterrieder

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Südwest tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Benningen, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Martin Osterrieder

B SATZUNG

Hinweis

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden einzelne Festsetzungen der 2 Teilfläche von ca. 0,9 ha des Geltungsbereichs des rechtskräftigen „Bebauungsplans Südwest“ geändert.

Innerhalb dieser Änderungsbereiche wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Anpassung von Baufenstern
- Anpassung Bauweise (Aufnahme abweichende Bauweise)
- Geänderte Verkehrserschließung

Örtliche Bauvorschriften:

- Anpassung der Dachformen (für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude)
- Anpassung Abstandsflächen teilweise

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise wurden inhaltlich unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bebauungsplan „Benningen Süd -West“ in die geänderte Satzung übernommen.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Bebauungsplan „Benningen Süd-West“ außerhalb der Änderungsbereiche bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

WA; Allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
-

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

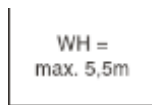
Ausnahmen gem. § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl, im WA (allg. Wohngebiet) beträgt 0,4.



Wandhöhe (WH) hier 5,5 m, Maximalmaß

siehe Schablone; Höchstmaß in Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

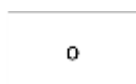
$$\text{FOK} = 608,70\text{m} - 609,20\text{m} \text{ ü.NN}$$

Fertigfußbodenoberkante (FOK); Maximale Höhe ü.NN;

Siehe Schablone

Die FOK (Fertigfußbodenoberkante) des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf maximal die angegebenen Höhen m ü.NN betragen.

1.3 Bauweise und Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.



Firstrichtung, zwingend

Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 12 16 BauNVO sowie §16 BauNVO sind zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sowie Unterstände für Einkaufswagen sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn



Öffentliche mit Zweckbestimmung: Gehweg und Radweg

Bis zur endgültigen Erschließung auch als eingeschränkte öffentliche Fahrbahn, später als Ausfahrt für Müllfahrzeuge.



Einfahrt

Es ist nur eine Zufahrt pro Grundstück zulässig.

1.5 Grünflächen, Grünordnung

Pflanzung auf Privatgrund

Auf den Einzelgrundstücken ist pro 500 m² ein Baum I. bzw. II. Ordnung (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Eine Ausnahme stellen die Stellflächen und Zufahrten im SO dar.

1.6 Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“.

2 Örtliche Bauvorschriften

Art.81 Abs. 1 BayBo Örtliche Bauvorschriften. Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen.

2.1 Art. 81 BayBo Abs.6 abweichende Abstandsflächen



Abstandsflächen

Die geänderten minimalen Abstandsflächentiefen sind entsprechend der Bemaßung im „zeichnerischen Teil“, der West- Ost gelegenen Grundstücksgrenze, zwischen der nördlichsten Bebauung und der angrenzenden Bebauung im „Änderungsbereich I“ rot hinterlegt. Hier sind die minimalen Abstandsflächen von 2,0 m und 3,0 m für die an der Stelle zulässigen Gebäude entsprechend bemaßt.

Es gelten sonst die Abstandsregelungen gemäß Artikel 6 Bayerischer Bauordnung in den Bereichen des „Änderungsbereichs I“ und „Änderungsbereichs II“

2.2 Gebäude und Nebenanlagen

SD

Zulässige Dachform (Hauptgebäude)

Satteldächer (SD),
Dacheinschnitte sind unzulässig.

DN
20 - 30°
Haus

Dachneigung (Hauptgebäude)

Mindest- und Höchstneigung in Grad: hier 20-30°

DN
20 - 35°
Garage

Dachneigung (Garage)

Mindest- und Höchstneigung in Grad: hier 20-35°

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen nichtglänzend zulässig.
Flachdächer sind nach Möglichkeit als Gründach auszuführen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind zulässig. Der Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches beträgt 1,0 m.

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

Dachaufbauten / Dachgauben

Gebäude mit Dachneigungen unter 28°:

- Dachgauben sind nicht zulässig

Gebäude mit Dachneigungen ab 28°:

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstände): 2,20 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,0 m.

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppegauben mit einer Mindestneigung von 5° auszuführen.

Bei Dachaufbauten ist das Material des Hauptdaches zu verwenden. Wintergärten müssen gestalterisch dem Hauptgebäude angepasst werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie mit § 11 BayBO vereinbar sind.

Dachflächenfenster sind zulässig, wobei auf jede Dachfläche des Hauptbaukörpers max. 3 Stück zugelassen werden und mit § 11 BayBO vereinbar sind. Die max. Breite eines Dachfensters darf 1,00 m betragen.

Solartechnische Anlagen Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind auf Dachflächen ab einer Dachneigung von 25 °zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden. Aufständereien sind unzulässig.

Fassaden Außenwände sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Ausführungen in grellen oder blendenden Farben oder Materialien sind unzulässig. Garagentore mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

2.3 Stellflächen

Stellplätze Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen.
Im Übrigen gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit der dazugehörigen Anlage.

Stauraum vor Garagen Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.

Garagen Garagen die nicht unter einem Dach mit dem Hauptgebäude liegen sind in Dachform, -neigung und -material an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Angrenzende Garagen sind hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Kellergaragen sind nicht zulässig.
Die Zufahrtsbreiten vor Garagen dürfen max. 5,00 m betragen. Die Zufahrt darf nicht asphaltiert werden und keine versiegelten

Pflasterungen erhalten.

Für die Befestigung der Zufahr-, Stell- und Hofflächen sind Materialien zu verwenden, die eine großflächige, direkte Versickerung in den Untergrund gewährleisten (z.B. Pflasterungen mit Rasenfuge oder Dränpflaster auf durchlässigem, ungebundenen Kieskoffer). Diese Flächen dürfen nicht punktuell in die Sickerschächte entwässert werden.

Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen (incl. Garage).

Bei Wohngebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 4 Stellplätze nachzuweisen (incl. Garage).

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen und Stützmauern

Es sind Einfriedung dorftypisch und in Naturholz auszuführen und nur als Stangen, Staketen- oder Hanichelzaun bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten.

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,20 m.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Die Zaunanlage ist Bestandteil des Bauantrages.

Entlang der Wohnstraßen müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,00 m haben. diese sind mit Hecken bis 1,50 m Höhe oder halbhohe Sträucher zuhinterpflanzen. Die Fläche vor den Zäunen können mit Gehölzen bis 70 cm Höhe oder Grasflächen bepflanzt werden. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ebenfalls zu hinter pflanzen.

2.5 Geländemodellierung

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig.

2.6 Werbeanlagen

Es sind keine Werbeanlagen zulässig

3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



**Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan
„1.Änderung Benningen Süd-West“
mit den Änderungsbereichen I+II**



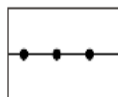
Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß

Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Großsträucher, Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Hecken

Hainbuche	Capinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare

Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Unterallgäu) durchzuführen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Benningen „1. Änderung Bebauungsplan Süd-West“ erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B. BEGRÜNDUNG

1 Ausgangssituation

1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplans liegt südlich des Triebwegs und grenzt im Osten entlang an das Dorfgebiet der Hauptstrasse und ab dem Kälbergäßchen liegt das Baugebiet westlich der Alpenstrasse bis zum westlichen Ortsrand im Süden ab da bis einschl. Arnikaweg und westlichen Ortsrand einschl. Edelweißweg. Die Änderungsbereiche I und Änderungsbereich II liegen südlich dem Triebweg Änderungsbereich I östlich der Alpenstrasse Änderungsbereich II am westlichen Ortsrand und westlichsten Teil des Bebauungsplanes Benningen Süd-West. Beide Änderungsbereiche sind als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die gewachsene Dorfstruktur von Benningen an. Im Zuge der bedarfsgerechten Weiterentwicklung sind einige bauliche Erweiterungen bzw. Veränderungen geplant. Nachdem diese Veränderungen über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen, ist zur Realisierung der Vorhaben die gegenständliche „1. Änderung des Bebauungsplanes Süd West“ im Änderungsbereich I und II erforderlich.

Im aktuellen Flächennutzungsplan von Benningen und dem Bebauungsplan Süd-West ist für den Bereich die Nutzungsart Wohnen und WA (Allgemeines Wohnen) dargestellt.



Abbildung 1: FNP Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan Süd-West + Bebauungsplan Süd-West mit den Änderungsbereichen I+II

Das Änderungsvorhaben entspricht den im Bebauungsplan dargestellten Nutzungsarten. Im Zuge der geplanten Entwicklungen ergibt sich lediglich eine geringfügige Erweiterung der Baufläche südlich des Triebwegs am westlichen Ende des Bebauungsplans im Bereich des Flurstücks (Fl.Nr. 422/5), welche im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen ist.

1.1.1 Geplante Veränderungen der Festsetzungen

„Änderungsbereich I“

Die ursprünglich vorgesehene Hauptverkehrserschließungsstraße mit Wendehammer von Süden nach Norden sowie eines Geh- und Radwegs von der Wendepalte Richtung Norden, kann auf Grund der Verfügbarkeit nicht realisiert werden. Die nördlichen Grundstücke sollen laut Gemeinderat zeitnah erschlossen werden. Deshalb ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig.

Im Bereich des „Änderungsbereich I“ wurde in Abstimmung der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern folgende Maßnahmen vorgesehen. Die Ursprünglich vorgesehene kreisförmige Wendepalte mit dem Richtung Norden geplante Fuß und Radweg ist in der Lage nicht zu realisieren. Durch verkleinern der Wendepalte und die Verlegung des Fuß und Radwegs nördlich an das östlich der Alpenstraße Einzel stehende Wohngebäude, war es möglich den gesamten Änderungsbereich I, ohne den geplanten Anschluss der südlichen Erschließung an die Alpenstraße, zu erschließen.

Es ist aber notwendig, dass in Abstimmung mit der Gemeinde, in diesem Änderungsbereich I über den Art. 81 BayBo die Abstandsflächen entlang einem abgestimmten Grenzverlauf verringert werden. Dies wurde notwendig um ein verdichtetes Bauen mit ausreichender Belichtung, Belüftung und dem nötigen Brandschutz zu gewährleisten. Durch die reduzierten Abstandsflächen sind die Wohngebäude mit den nötigen Gärten und sonstigen Bereichen wieder attraktiv.

Im Zuge des gegenständlichen Vorhabens wurden darüber hinaus geringfügige inhaltliche/formale Anpassungen der bisherigen Festsetzungen durchgeführt, um eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Bebauung und Gestaltung des Areals zu gewährleisten.



Abbildung 2: Bestehende Festsetzungen Bebauungsplan „Benningen Süd West“



Abbildung 3: Änderungsfläche I nordwestlicher Bereich Luftbild

2 Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich I umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Benningen Süd-West, ist ca. 0,7 ha groß und liegt östlich der Alpenstraße im Sichtbereich des Dorfgebiets entlang der Hauptstraße von Benningen. Der Änderungsbereich I ist fast vollständig von bebauten Gebieten umgeben. Die Fläche umfasst die Flurnummern 22; 22/3; 22/1; 26/4; 16/; 16/2 Gemarkung Benningen.



Abbildung 4: Abgrenzung des Änderungsbereichs I



Änderungsbereich II

3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen

3.1 Ziele

Im Zuge der geplanten Änderung soll eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohngebiets erreicht werden. Mit den geplanten Änderungen soll die städtebauliche Verträglichkeit gewahrt bleiben und Konflikte mit angrenzenden nachbarschaftlichen Nutzungen vermieden werden. Das Erscheinungsbild sowie die Funktionalität der Alpenstraße und des Triebwegs sowie deren Seitenflächen sollen erhalten werden.

3.2 Anpassungen und Änderungen

Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 stammt, entsprechen manche Festsetzungen und Hinweise nicht mehr den Anforderungen bzw. haben sich Rahmenbedingungen und Vorgaben geändert. Darüber hinaus wurden einzelne Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung) sehr spezifisch in Bezug zur gegenwärtigen Bestandsbebauung festgesetzt. Aus diesem Grund wurde für die gegenständliche „1. Änderung Bebauungsplan Süd-West“, deren Geltungsbereich den „Änderungsbereich I“ und dem „Änderungsbereich II“ des bisherigen Bebauungsplanes umfasst, sämtliche Festsetzungen, Vorschriften und Hinweise neu aufgestellt. Für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Benningen Süd-West“ gelten weiterhin unverändert die rechtskräftigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Begründungen hierzu. Im Bereich „Änderungsbereich II“ wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Bzgl. Umfang, Art und Inhalt der Festsetzungen wurden - wo möglich - die Grundzüge der vorhandenen Festsetzungen aufgegriffen. Sie wurden inhaltlich unverändert übernommen und nur in den Bereichen, in denen zur Gewährleistung der o.g. Zielsetzungen, Anpassungen erforderlich waren, geändert bzw. ergänzt oder formal/redaktionell angepasst.

Im nachfolgenden sind alle Festsetzungen und Bauvorschriften welche im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung geändert bzw. angepasst aufgeführt und begründet.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung:

- Das Allgemeines Wohnen (WA) wird beibehalten.

3.2.2 Änderungsbereich I: Gegenwärtig ist die Fläche teilweise bebaut, da die Erschließung direkt über die Alpenstraße bzw. über private Erschließungsstraßen von der Alpenstraße erfolgte. Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Neuparzellierung und der damit verbundenen Änderung des städtebaulichen Raumes die Wahrnehmung bzw. Einsehbarkeit nicht verändert bzw. gestört. Um die vorhandene Raumkante östlich entlang der Alpenstraße dennoch fortzuführen und eine klare Zäsur zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem bebaubarem Areal zu schaffen, werden in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung straßenbegleitende durchgängige Bepflanzungen entlang der Einfriedungen festgesetzt. Durch die klare Reglementierung der Art der baulichen Nutzung, sowie die Situierung und Größe der einzelnen Baufenster ist die maximal mögliche bauliche Entwicklung und Nutzung in diesem Areal klar bestimmt.

3.2.3 Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Änderungen keine nennenswerten Auswirkungen. Die Erweiterungen der Baufenster sind jeweils in den rückwärtigen Gebäudebereichen und haben daher keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild Benningens.

3.2.4 Etwaige Konflikte bzgl. Immissionsschutz (Lärm), besteht aus Sicht des Schallschutzes keine Bedenken.

3.2.5 Das Nutzungsmaß wurde im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan über die konkrete Größe der Baufenster sowie die Maximalhöhe der baulichen Anlagen, durch die Geschossigkeit, eingeschossig mit Dachausbau I+D und II geschossig, pro Baufeld definiert. Im Rahmen der Änderung wurden diese gebäudespezifischen Festsetzungen ersetzt durch die Festsetzung einer Obergrenze der Firsthöhe sowie der Höhe des Fertigfußboden des Erdgeschosses in müNN, sowie durch die Dachneigungen in den einzelnen Baufenstern. Dabei wurden die First- und Fußbodenhöhen mit der bestehenden Bebauung um die Änderungsbereiche berücksichtigt und angepasst. Im WA beträgt das Maß der baulichen Nutzung weiterhin 0,4.

3.2.6 Durch diese Festsetzung wird einerseits gewährleistet, dass die Versiegelung auf das zulässige Maß begrenzt wird, andererseits soll dadurch ermöglicht werden, dass die Baufenster und insbesondere die Flächen definiert werden können, um einen gewissen Spielraum für die tatsächliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung, der geplanten Entwicklungen sowie der baulichen Dichte der umgebenden Bebauung wird das Maß von 0,4 als angepasst erachtet.

3.2.7 Bauweise

Das festgesetzte Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet wird an die geplanten Gebäude angepasst, und um eine optimierte Ausnutzung in alle Richtungen zu ermöglichen soll hier die bisherige offene Bauweise beibehalten werden. Es gilt die offene Bauweise.

Garagen und Nebenanlagen sind auch innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Der ursprünglich vorgesehene Geh und Radweg, nördlich des bestehenden Gebäudes, übernimmt bis zur Realisierung des südlichen Anschlusses an die Alpenstraße, die Erschließung des geplanten Baugebiets. Das neue Straßenstück mit einer mittleren Breite von ca. 3,50 m zwischen Alpenstraße und Wendepalte lässt nur eine einspurige Befahrung zu und wird sobald die endgültige Erschließung realisiert ist, als Geh und Radweg umgewidmet. Auf Grund des notwendigen aber nicht erlaubten rangieren der Müllfahrzeuge werden diese über den Geh und Radweg zur Alpenstraße weitergeleitet.

3.2.8 Grünordnung

Darüber hinaus soll die Grünstruktur eine klare und möglichst durchgängige Zäsur zwischen der Bebauung und dem öffentlichen Straßenraum (Fahrbahn, Gehweg) geschaffen werden. Es wird daher ein Grünstreifen entlang den Einfriedungen festgesetzt. Dieser ist mit Sträuchern bzw. Gehölzen zu bepflanzen.

3.2.6 Dachformen/-neigungen

Die Festsetzung zu den Dachneigungen im "Änderungsbereich I" werden entsprechend geändert, damit soll einerseits eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden, gleichzeitig jedoch auch gewährleistet sein, dass der Baukörper in das städtebauliche Gefüge der umgebenden Bebauung passt. Durch die Definition der maximal zulässigen Wandhöhen ist zugleich gewährleistet, dass die Höhenentwicklung sich der Umgebung angleicht. Die Festsetzungen im „Änderungsbereich II“ werden nicht geändert und entsprechen dem rechtskräftigen „Bebauungsplan Süd-West“.

3.2.9 Abstandsflächen

Innerhalb der Baufenster und wenn nicht anders definiert, gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung. Aufgrund der städtebaulichen Situierung in der dörflichen Gemengelage und der Erfordernisse, welche mit der Nutzung und der erforderlichen Funktionalitäten bzw. Schutzansprüche verbunden sind, ergeben sich Abweichungen von der Grenzabstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung. Daher werden für folgende Bereiche Abweichungen festgesetzt:

Durch den Art.81 Abs. 1 BayBo Örtliche Bauvorschriften. Können die Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen. Dazu gehört der Art. 81 BayBo Abs.6 abweichende Abstandsflächentiefen.

Die geänderten minimalen Abstandsflächentiefen sind entsprechend der Bemaßung im „zeichnerischen Teil“, der West- Ost gelegenen Grundstücksgrenze, zwischen der nördlichsten Bebauung und der angrenzenden Bebauung im „Änderungsbereich I“ rot hinterlegt. Hier sind die minimalen Abstandsflächen von 2,0 m und 3,0 m für die an der Stelle zulässigen Gebäude entsprechend bemaßt.

Es gelten sonst die Abstandsregelungen gemäß Artikel 6 Bayerischer Bauordnung in den Bereichen des „Änderungsbereichs I“ und „Änderungsbereichs II“. Nachdem die nördlich gelegenen Bauvorhaben sowie die angrenzenden Bauvorhaben eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäudes und auf den südlich angrenzenden Grundstücken auch weiterhin gewährleisten, ist ein Abweichen von den Abstandsflächen auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

3.2.7 Erschließung

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung verändert. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Alpenstraße, nördlich des bestehenden Gebäudes. Ist die Verfügbarkeit des südlich des „Änderungsbereich I“ gelegenen Grundstücks gegeben, wird der reguläre Anschluss der Erschließungsstraße möglich. Alle Grundstücke sind an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Benningen Süd-West (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung sind gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Unterallgäu.

4 Sonstiges

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. Die Geltungsbereiche umfassen größtenteils überbaute/ versiegelte Bereiche. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich der Änderungsbereiche nicht vorhanden.