

Gemeinde Blaichach
Landkreis Oberallgäu

6. Änderung Ortsabrundungssatzung Altmummen

erstellt: 30.11.2023
Satzungsbeschluss: 28.03.2024

Gemeinde Blaichach

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung

HRB 289685

Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider
Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

PRÄAMBEL

Aufgrund der

- §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und
- des Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Blaichach folgende 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Altmummen“ **als Satzung.**

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.03.2022 wurde für Grundstück Fl.Nr. 255/4, Altmummen Nr. 44 das Bauvorhaben

- „Abbruch der bestehenden Garage & Neubau einer Garage mit Ferienwohnung
- sowie Aufbau von Dachaufbauten

vorge stellt und beraten. Der Bau- und Umweltausschuss hat das Bauvorhaben befürwortet. Im Rahmen der Weiterleitung des Bauantrags zum Landratsamt Oberallgäu als Genehmigungsbehörde wurde seitens des Landratsamtes darauf verwiesen, dass keine Genehmigung in Aussicht gestellt wird. Aus Sicht des Landratsamtes sei die Abweichung zum Vollgeschoss (Ortsabrundungssatzung 1 Vollgeschoss) ein wesentlicher städtebaulicher Grundsatz, weshalb keine Ausnahme/Befreiung erteilt werden kann. Deshalb wurde der Bauantrag offiziell zurückgezogen.

Eine Genehmigung wurde seitens des Landratsamtes in Aussicht gestellt, wenn die Gemeinde im Rahmen einer Änderung der Ortsabrundungssatzung die Höhendefinition zu Wand- und Firsthöhen und der damit verbundenen Streichung der Vollgeschossregelung überarbeitet.

Am 24.11.2022 hat der Gemeinderat die 6. Änderung der Ortsabrundungssatzung Altmummen beschlossen mit der Vorgabe, auf die Aufstockung der Garage zu verzichten, da damit eine Änderung der Bauart im Bereich Altmummen verbunden wäre.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 2.307 m².

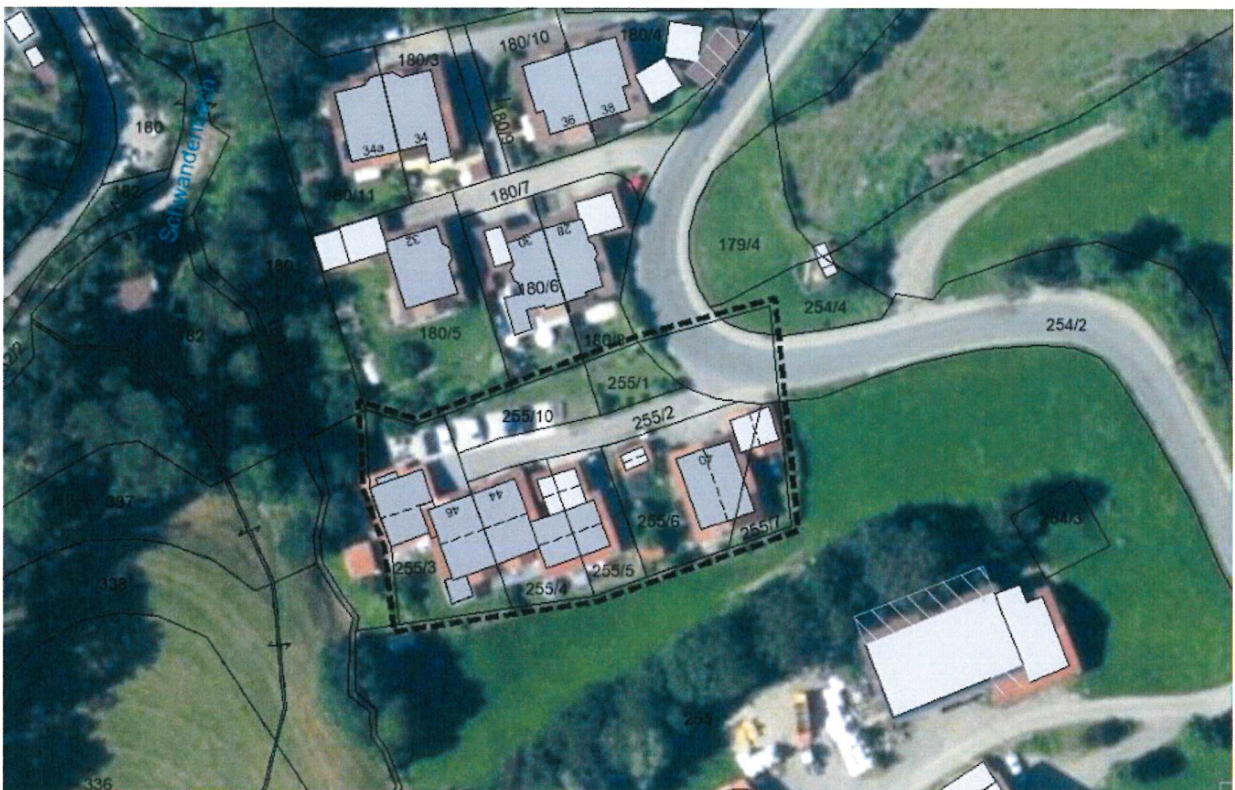


Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung (Quelle: Bayernatlas, September 2023)



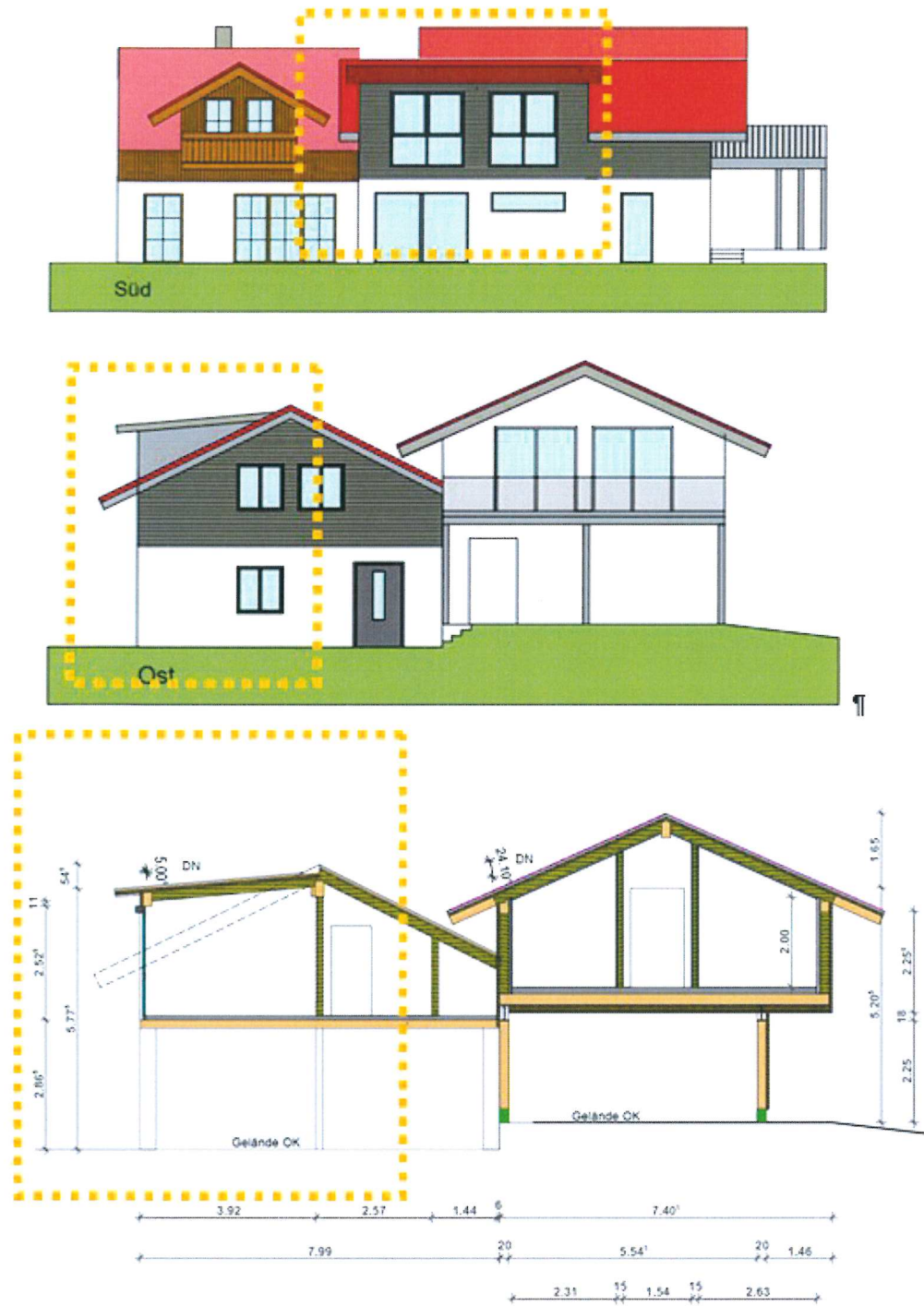
Abb. 2 Blick auf die Nordseite von Fl.Nr. 255/4 und 255/5 Hausnummer 44

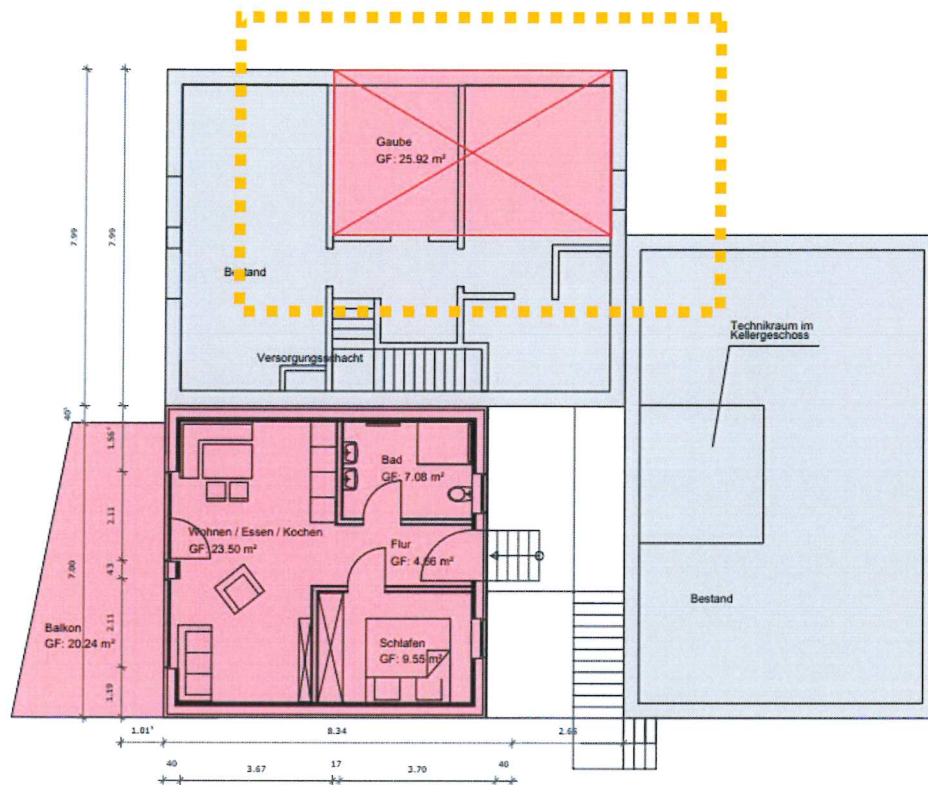


Abb. 3 Blick auf die Nordseite von Fl.Nr. 255/4 und 255/5 Hausnummer 46

Eingabeplanung, Architekturbüro Neuert, Stand März 2022

Orange gestrichelt: Gegenstand der Änderung





2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 24.11.2022 hat der Gemeinderat Blaiachach die 6.Änderung der Ortsabordnungssatzung Altmummen im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauBG für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge und die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen der Ortsabordnungssatzung Altmummen und seiner vorangegangenen Änderungen werden durch die vorliegende 6. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

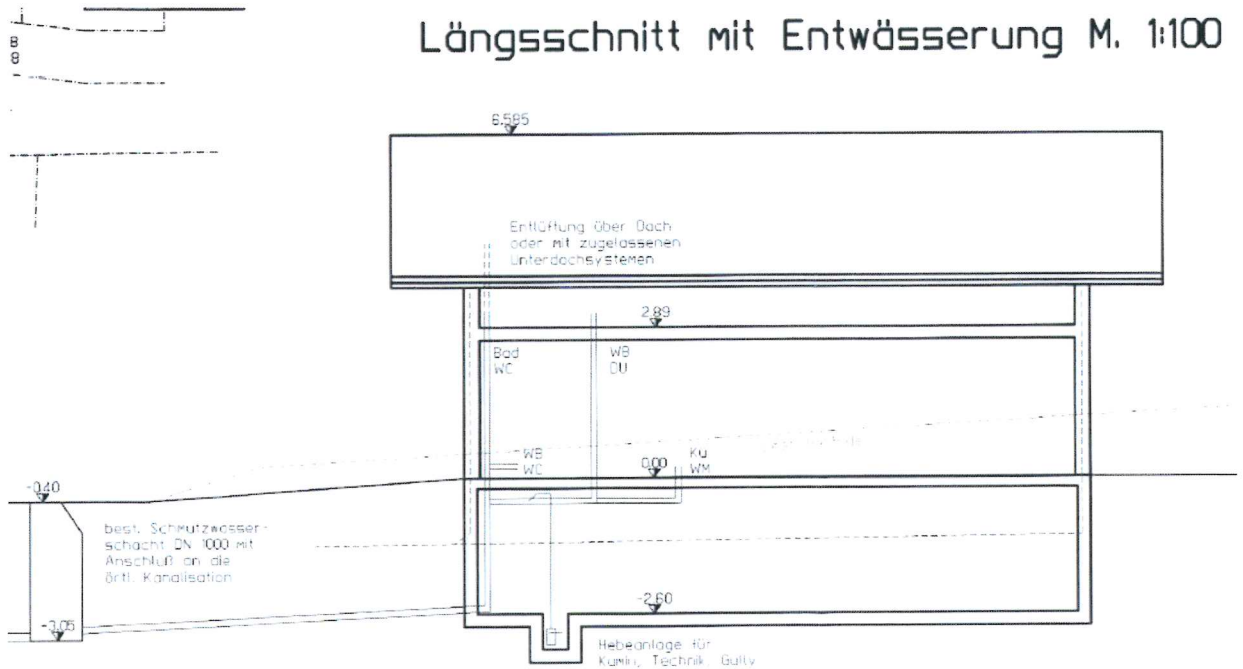
Notwendig ist die Änderung der Festsetzungen durch Plan und Text zur Überarbeitung der Zulässigkeit von Vollgeschossen und der damit verbundenen Wand- und Firsthöhen bzw. der Zulässigkeit von Dachaufbauten.

Bestehende Genehmigungen

Gebäude Altmummen 40 – Neubau eines Einfamilienhauses:

In dem Genehmigungsbescheid hierzu vom 25.10.2010 wurde folgendes festgesetzt:

III. Ziffer 2. Die Höhenlage des Erdgeschoß-Rohfußbodens wird aufgrund der Satzung mit 0,40 m über dem Schmutzwasserschachtdeckel festgelegt.

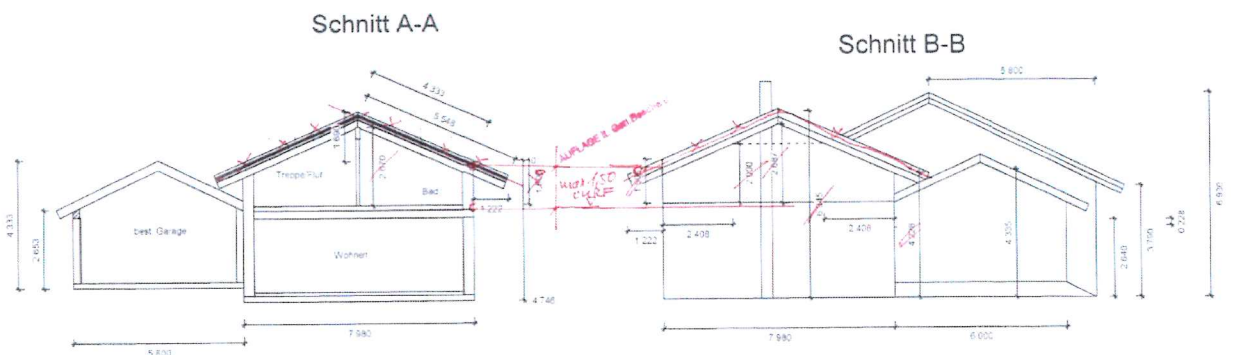


- ➔ Firsthöhe 6,60 m OK RF Bezug zur Straße Kanaldeckel +0,40
- ➔ Wandhöhe 4,40 m OK RF Bezug zur Straße Kanaldeckel +0,40

Gebäude Altmummen 44 – Anbau an bestehende Doppelhaushälfte:

In dem Genehmigungsbescheid hierzu vom 26.08.2013 wurde folgendes festgesetzt:

III. Ziffer 1. Die Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens wird mit +/-0,00 m von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des Hauptgebäudes (Hausnummer 44) festgelegt.

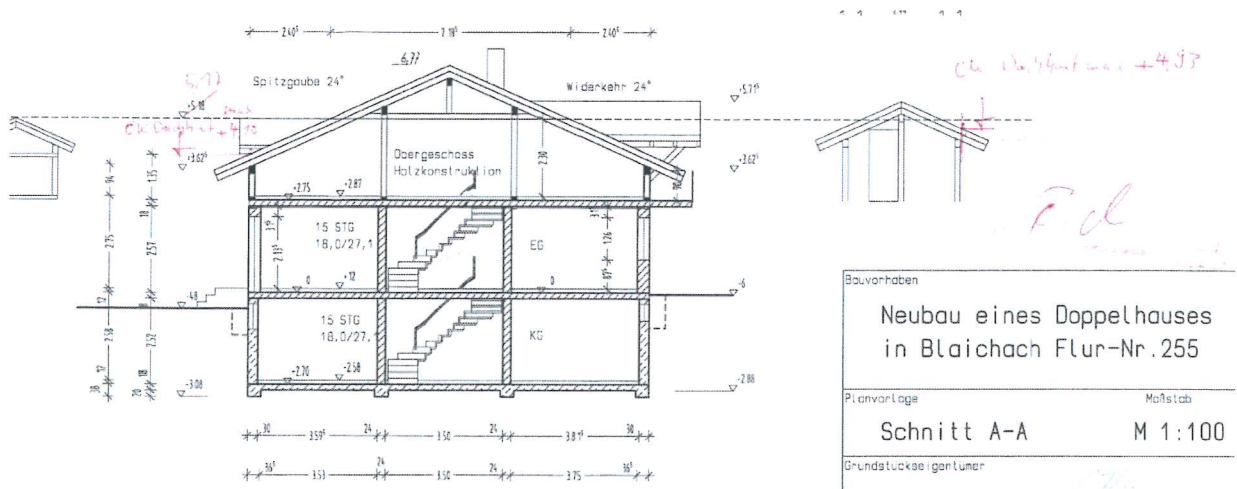


- ➔ Firsthöhe 6,93 m OK RF EG
- ➔ Wandhöhe 4,33 m OK RF EG

Gebäude Altmummen 46 – Neubau eines Doppelhauses – Haus A:

In dem Genehmigungsbescheid hierzu vom 21.09.2001 wurde folgendes festgesetzt:

III. Ziffer 2. Die Höhenlage des Erdgeschoß-Rohfußbodens wird aufgrund der Schnittpläne bzw. gemäß örtlicher Festlegung mit 0,82 m über OK südlicher Grenzstein von Fl.-Nr. 180/5 festgelegt.



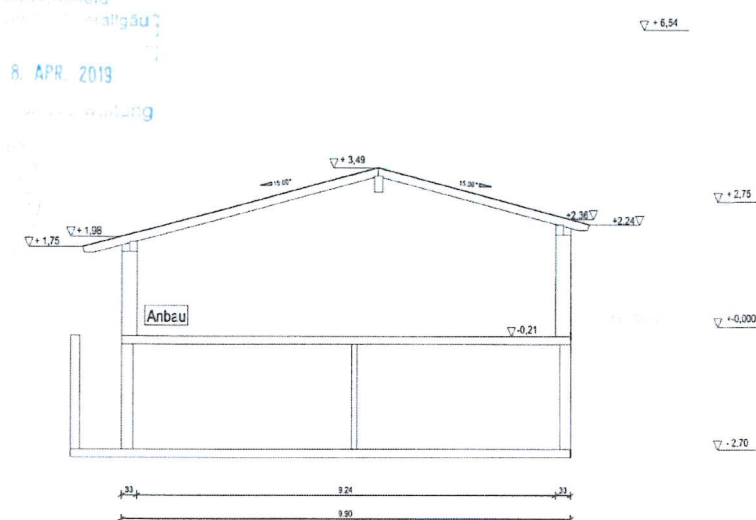
- ➔ Firsthöhe 6,77 m OK RF EG +0,82 Bezugspunkt südlicher Grenzstein
- ➔ Wandhöhe 4,10 m OK RF EG +0,82 Bezugspunkt südlicher Grenzstein

Gebäude Altmummen 46 – Anbau:

In dem Genehmigungsbescheid hierzu vom 08.04.2019 wurde folgendes festgesetzt:

III. Ziffer 2.1 Die Höhenlage des Erdgeschoß-Rohfußbodens wird festgelegt, wie in den Schnitt- und Ansichtsplänen dargestellt.

Schnitt



- ➔ Firsthöhe 5,45 m (2,70+2,75 m) OK RF
- ➔ Wandhöhe 4,94 m

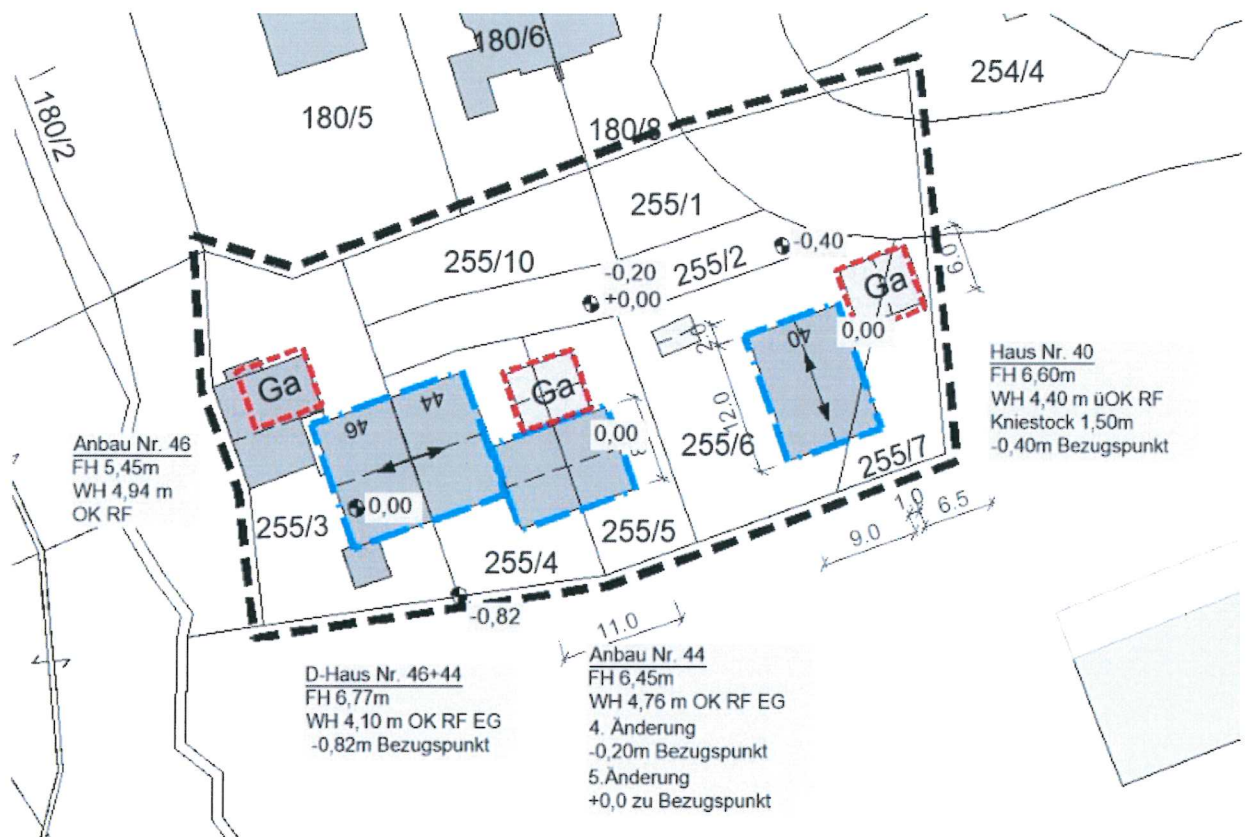


Abb. 4 Zusammenfassung der genehmigten Vorhaben

Bestand rechtsgültige 4. + 5. Änderung Ortsabrundungssatzung

Folgende wesentliche Vorgaben der 4. und 5. Änderung der rechtsgültigen Ortsabrundungssatzung Altmummen sind für den Geltungsbereich der 6. Änderung gültig:







Abb. 5 Lage des Auszug Planzeichnung 4. +5. Änderung Ortsabrundungssatzung Altmummen

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen:

-  Änderungsbereich der Satzung
-  Baugrenzen
-  Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
-  Anzahl der Vollgeschosse
-  Firstrichtung
-  Bemaßung

Hinweise:

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Neue Grundstücksgrenzen
-  149/7 Flur-Nummern
-  Gebäudebestand

textliche Festsetzungen unter § 2 der 4. Änderung:

1. Die zulässige Geschoßzahl wird auf maximal ein Vollgeschoß festgesetzt.
Als Höhenfestlegung gilt:
für Fl.-Nr. 255/6, Gemarkung Blaichach, max. OKRFB(*) + 0,40,
für Fl.-Nr. 255/5, Gemarkung Blaichach, max. OKRFB + 0,20
Als Bezugspunkt wird der bestehende östliche Kanaldeckel der Fl.-Nr. 255/2, Gemarkung Blaichach, bei der Einfahrt zu den betroffenen Anwesen als OK +/- 0 festgesetzt.
(*) OKRFB = Oberkante Rohfußboden
2. Die Kniestockhöhe darf max. 1,50 Meter betragen. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke, Außenwand aufgehendes Mauerwerk zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut

textliche Festsetzungen unter § 2 der 5. Änderung:

1. Die zulässige Geschoßzahl wird auf maximal ein Vollgeschoß festgesetzt.
Als Höhenfestlegung gilt:
OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) Haus Nr. 44 (Fl.Nr. 255/4)
(Bestand) = OKFFB Anbau +/- 0,00 m festgesetzt.
2. Die Kniestockhöhe darf max. 1,50 Meter betragen. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke, Außenwand aufgehendes Mauerwerk zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut.

Begründung zur Änderung

Durch die aktuell gültige Festsetzung eines Vollgeschosses ist der Ausbau des Daches momentan nicht möglich, da sich durch die Erweiterung des Daches automatisch ein weiteres Vollgeschoss ergeben würde, welches gemäß Satzung nicht zulässig wäre. Aufgrund der zahlreichen genehmigten Vorhaben im Geltungsbereich mit unterschiedlichsten Bezugspunkten (siehe oben) und um die Umsetzung von künftigen Anträgen im Vollzug so nachvollziehbar wie möglich zu machen, wird auf die Festsetzung von Wandhöhen mit Bezugspunkten verzichtet.

Stattdessen werden Firsthöhen mit Angabe der maximal zulässigen Oberkante Firsthöhe in Metern ü.NN festgelegt.

Änderung der Festsetzungen durch Text und Plan

Die Festsetzung §2 Punkt 1 der 4. und 5. Änderung zur Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie der dazugehörigen Höhenfestlegung wird gestrichen und durch die genaue Definition der Firsthöhe wie folgt formuliert:

maximale Firsthöhe siehe Planzeichnung:

maximal zulässige absolute Oberkante der Firsthöhe in Metern ü.NN., z.B. 765,40 m

Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Eine Überschreitung der Firsthöhe um max. 30 cm ist nur für Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden (Außendämmmaßnahmen, nicht aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen) gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 4 BayBO zulässig.

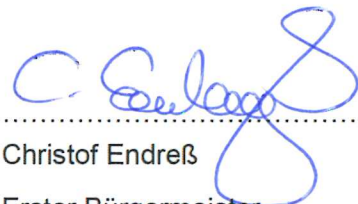
Bei der Festlegung der Firshöhen wurden die vermessenen Bestandshöhen (Stand 11/23) herangezogen und jeweils um ca. 20 cm angehoben und aufgerundet.

Es wird aufgrund des Geländes und des Bestands der Gebäude und des Anliegerstraßenverlaufs mit eingemessenen Schachtdeckeln auf eine einheitliche Höhenfestsetzung verzichtet.

Bezüglich der Gestaltung der Dächer werden Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad festgesetzt.

Bad Kohlgrub, den 30.11.2023

Blaiachach, den



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

.....
Christof Endreß

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Erster Bürgermeister

Gemeinde Blaiachach