

Gemeinde Seeg
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Caritas-Altenheim“
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
i.d.F. vom 27.04.2020

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplans M = 1 : 1.000

Begründung

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - büro für kommunale entwicklung
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner
Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Seeg für den einfachen Bebauungsplan „Caritas-Altenheim“, gemäß § 13a BauGB, nach § 30 Abs. 3 BauGB

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Seeg folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil des Ortes Seeg östlich der Hauptstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit der Fl. Nr. 175 und 175/2 der Gemarkung Seeg. Es weist eine Größe von ca. 1,26 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Caritas-Altenheim“ gemäß § 13a BauGB besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom ___.___.2020. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der Baulichen Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

§4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

4.1.1 die Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

4.1.2 die maximale Zahl der Geschosse: III

4.1.3 und die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planzeichnung.

§5 Bauweise

5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Tiefgaragen sind zulässig. Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor dem Garagentor müssen mindestens 6 m zur Hinterkante der Erschließungsstraße eingehalten werden.

6.3 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg.

§7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise standortgerecht mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.2 Die gesetzlichen Abstände gemäß ABGB (4 m bzw. 2 m) sind einzuhalten. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.3 Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Dachform und –neigung, Materialwahl sowie Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 8 BayBO. Als Hauptdächer sind Satteldächer mit mindestens 13° Dachneigung vorgeschrieben. Untergeordnet sind auch Pult- und Flachdächer in flacherer Neigung zulässig. Abschleppungen sind zulässig. Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner Farbe zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 0,15 m über Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert zulässig. Aufständereien auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- 8.3 Dachaufbauten wie Gauben und Quergiebel sind zulässig.
- 8.4 Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und Holzschalungen zu bevorzugen. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig.
- 8.5 Es gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen / Sichtdreiecke entlang der St 2008:
Einfriedungen sind hier maximal 0,80 m hoch zulässig. Dies gilt insbesondere im Bereich der Sichtdreiecke entlang der Staatsstraße St 2008. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 cm niedriger als der Zaun sein; der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 9.3 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in Teichen oder Zisternen mit angeschlossenen Sickeranlagen aufgefangen werden. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal ist als Ausnahme möglich.
Hinweis: Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln–TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

§10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

10.2 Denkmalpflege - Bodendenkmale

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 18157-0; Fax 08271 18157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

10.3 Altlasten und Bodenschutz

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige Ablagerungen.“

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, den

Berkold, Erster Bürgermeister

3. Lage und Bestand

3.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Am gegenständlichen Ort besteht bereits ein Gebäudekomplex, der zur Versorgung bzw. Unterbringung der Älteren dient, sowie eine Kindertagesstätte im südlichen Teil beherbergt. Im Westen führt die Hauptstraße (St 2008) vorbei. Das Grundstück ist erschlossen und in den umbauten Ortsteil eingebunden. Östlich (BBP Nr. 8 „Am alten Sportplatz“) und nördlich (BBP „Wiesenpark“) grenzen Baugebiete mit auferlegten gemeindlichen Satzungen an.

3.2 Naturhaushaltliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Die Flächen sind im Bestand mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Auf Grund der starken anthropogenen Prägung des Bereiches kommen diesen Flächen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Funktionen zu. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) beachtet. Durch die Entwicklung von Innenortsbereichen und die Nachverdichtung können andernorts Außenbereichsflächen geschont werden. Die formulierten Ziele des ABSP werden nicht beeinträchtigt.

3.3 Denkmalpflege / Hinweis Nr. 1010673 / D-7-77-170-7 / Kapellenausstattung

Nach dem Kurzinventar von 1960, S. 165, ist die Ausstattung der Krankenhauskapelle verzeichnet. „Historische Ausstattungsstücke; in der Hauskapelle des Caritasheims von 1968.“ Vermerkt sind ein bemerkenswerter Flügelaltar von 1596; kleine Kreuzwegstationen auf Holz, um 1800; hl. Ulrich, Holzskulptur, Ende 17. Jh.; hl. Aron, Holzskulptur, Ende 17. Jh. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind auch die zusätzlich genannten historischen Gemälde, die an anderer Stelle im Gebäude befindlich verzeichnet waren als erhaltenswert, auch wenn diese nicht explizit genannt sind. (Dornenkrönung, um 1800 aus der Pfarrkirche; drei Gemälde auf Holz, die hl. Markus und Johannes (beide bez. M. B.) und Paulus (bez. I. K.), 17. Jh.; Hl. Urban, 1720; Bilder von Johann Adam Schaff († 1666) und Ludovicus de Ponte Vallisole († 1624); Hl. Sebastian, 18. Jh.; Judith, barock, zwei Darstellungen der hl. Sebastian und Ignatius, 18. Jh.)

Das Interieur ist bei Bauvorhaben pfleglich zu behandeln und vor Zerstörung zu bewahren. Im Zuge des geplanten Neubaus der Kapelle ist der Bestand und ggf. der fachgerechte Transport sowie eine ebensolche Einlagerung in geeigneten Räumen Sorge zu tragen und die entsprechenden Absprachen mit den Eigentümern auch durch einen Erlaubnisbescheid durch die Denkmalschutzbehörde abzusichern.

4. Planung

4.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird im Bereich der Bestandsbebauung der Ortslage Seeg aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung soll im Zuge des einfachen Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Sie ergibt sich jeweils aus der umgebenden Bebauung und nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Ebenso werden keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen getroffen. Für diese integrierte städtebauliche Lage sind diese Festsetzungen nicht erforderlich. Die Aufstellung erfolgt daher als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es können Gebäude in maximal dreigeschossiger Bauweise entwickelt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt. Aufgeteilt innerhalb des Baufensters werden Höhenwerte über Normalnull festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Dies dient dazu, die Fernwirkung der entstehenden Bauten auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß zu begrenzen. Der nordöstliche Trakt wurde vor wenigen Jahren erneuert und dessen bestehende Höhe von 850,25 m üNN im Bestand wird für GH1 beibehalten. Für den Hauptteil des Altenheimes (GH2) werden Höhen bis 853,75 m üNN benötigt. Der südliche Teil (GH3) mit Kinderbetreuungseinrichtung wird etwas niedriger, mit Maximalhöhe von 853,00 m üNN festgesetzt. Diese abgestufte Höhenentwicklung orientiert sich an der Geländesituation und der Umgebungsbebauung. Für die Hauptdächer werden Satteldächer und eine Mindestdachneigung vorgeschrieben. Die Einfügung ins Ortsbild bleibt so gewährleistet.

Garagen und Stellplätze:

Für die Vorschriften zur Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5. Grünordnung

Bestehende Gehölze sind möglichst zu erhalten. Gehölze, die natürlich, oder durch bauliche Maßnahmen ausfallen sind zu ersetzen. Für Neupflanzungen ist heimisches, möglichst herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Inhalt: Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße.

5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

Die Gemeinde konkretisiert das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB im gegenständlichen Geltungsbereich lediglich. Diese Flächen sind dem Innenbereich zuzurechnen und erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Auch nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde hier kein weiterer Ausgleichsbedarf.

6. Verkehr, Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind bereits erschlossen und die Versorgung ist ausreichend. Sie liegen im Versorgungsgebiet der EWR (Strom). Im Bestand befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom GmbH.

Auf Grund der Höhenlage ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen.

7. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Seeg zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Seeg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Markus Bertold, Erster Bürgermeister