

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Kalvarienberg“ Gemeinde Görisried Landkreis Ostallgäu

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde - Begründung
2. Satzungsänderung

1. Städtebauliche Zielvorstellungen - Begründung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll den Anforderungen an aktuelle Wohnbedürfnisse in der Gemeinde, einer maßvollen Nachverdichtung („Innen vor Außen“) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitig geringst möglichem Eingriff in das städtebauliche Grundgefüge des betroffenen Gebietes gerecht werden.

In der ehemaligen reinen Feriensiedlung werden heute nur noch etwa 60 % der Grundstücke für Ferienzwecke genutzt. Die restlichen Gebäude werden dauerhaft bewohnt. Insbesondere im nördlichen Bereich des Gebietes „Am Kalvarienberg“ kann die bisherige Struktur (Feriennutzung, wenig Anliegerverkehr) erhalten werden.

Für die Grundstücke im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, auf denen bereits zwei Vollgeschosse zulässig sind (Fl.-Nrn. 823/3, 823/38, 823/39), werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Da auf diesen Grundstücken eine Wandhöhe von max. 4,35 m (im übrigen Bereich nur max. 3,80 m) zulässig ist, kann hier im Dachgeschoss die für eine Doppelhausnutzung erforderliche Wohnfläche geschaffen werden.

Um die Nutzbarkeit der Dachgeschosse zu verbessern, werden für diese Grundstücke Zwerchgiebel und Dachgauben zugelassen. Um die Dachlandschaft nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten diese untergeordnet bleiben. Dazu wird die Breite der Zwerchgiebel und Dachgauben auf max. ein Drittel der Gebäudelänge (Gesamtgebäude) begrenzt. Ergänzend werden die Höhe und Gestaltung der Zwerchgiebel und Dachgauben geregelt. Die Wandhöhe der Zwerchgiebel darf die zulässige Wandhöhe um max. 1,0 m überschreiten und Dachgauben dürfen eine Höhe von max. 1,30 m vom Dachaustritt bis zur Oberkante der Dacheindeckung der Gaube aufweisen. Aus gestalterischen Gründen muss der Schnittpunkt der Dacheindeckung der Gaube bzw. des Zwerchgiebels mit dem Hauptdach mindestens 0,50 m unter dem First liegen.

Grundsätzlich werden Dachaufbauten und Zwerchgiebel auch für die übrigen Gebäude im Baugebiet „Am Kalvarienberg“ zugelassen, auch bei denen nur ein Vollgeschoss und eine Wandhöhe von max. 3,80 m möglich ist. Allerdings sind auf Grund der relativ flachen Dächer (Dachneigung max. 26°) hier Dachaufbauten nur bei einer entsprechenden Gebäudebreite realisierbar.

2. Satzungsänderung

Präambel

Die Gemeinde Görisried erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 sowie 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung 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, folgende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Kalvarienberg“ als Satzung.

Bestandteil der Bebauungsplanänderung

- 1.) Begründung in der Fassung vom 26.11.2024
- 2.) Textlichen Festsetzung in der Fassung vom 26.11.2024 inkl. Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Anlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll eine maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum zugelassen werden. Dazu sollen auf den Grundstücken, auf denen nach den geltenden Festsetzungen zwei Vollgeschosse zulässig sind, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser ermöglicht werden.

Im gesamten Geltungsbereich werden zudem untergeordnete Zwerchgiebel sowie Dachgauben zugelassen, um bei dafür geeigneten Gebäude eine besser Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen.

Mit Ausnahme der in § 2 genannten Änderungen behalten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Am Kalvarienberg“ weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 2 Änderungen

(1) Bei Nr. 3.3 der textlichen Festsetzung wird folgender Satz 2 eingefügt. Satz 3 wird zu Satz 4:

„Auf den Grundstücken auf denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, sind auch Doppelhäuser zugelassen.“

(2) Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen wird geändert. Die bisherige Regelung in Satz 2 (Verbot von Dachaufbauten) entfällt und wird durch folgende Regelungen ersetzt:

„Zwerchgiebel und Dachgauben sind unter folgenden, kumuliert zu erfüllenden, Maßgaben zulässig:

- a. Die Länge der Zwerchgiebel und der Dachgauben darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) betragen, wobei bei Doppelhäusern das Gesamtgebäude, also beide Haushälften maßgeblich sind.
- b. Die Wandhöhe der Zwerchgiebel darf die nach Nr. 6.1 zulässig Wandhöhe um max. 1,0 m überschreiten. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,30 m betragen, gemessen vom Dachaustritt bis zur Oberkante der Dacheindeckung der Gaube.
- c. Der Abstand der Zwerchgiebel oder Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
- d. Der Abstand des Schnittpunktes der Dacheindeckung der Zwerchgiebel oder Dachgauben zum First des Hauptgebäudes muss mindestens 0,5 m betragen.“

(3) Nr. 6.3 der textlichen Festsetzung wird folgender Satz 3 eingefügt.

„Für Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind auch Dacheindeckungen in Metall (z.B. Blech oder Kupfer) sowie eine vom Hauptdach abweichende Dachneigung

zulässig.“

- (4) In der Planzeichnung wird in der Nutzungsschablone des südlichen WA das Planzeichen für die Bauweise von „E“ für Einzelhaus in „ED“ für Einzel- und Doppelhaus geändert.



§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Am Kalvarienberg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Görisried, den 05.02.2025

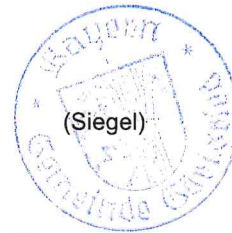
Dr. Stephan Bea
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerk (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB):

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2024 bis 10.01.2025 beteiligt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2024 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2024 bis 10.01.2025 statt. In der Bekanntmachung vom 04.12.2024 veröffentlicht am 04.12.2024 wurde darauf hingewiesen, wo der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans inkl. Begründung und die weiteren Verfahrensunterlagen im Internet veröffentlicht waren und wo für diese Unterlagen zusätzliche leicht erreichbare Zugangsmöglichkeiten (z.B. öffentliche Auslegung) zur Verfügung standen.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2025 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.11.2025 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt.

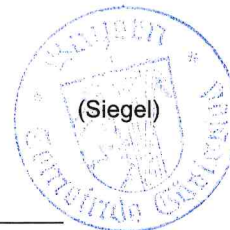
Gemeinde Görisried, den 05.02.2025



Erster Bürgermeister
Dr. Stephan Bea

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 05.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Görisried, den 05.02.2025



Erster Bürgermeister
Dr. Stephan Bea

