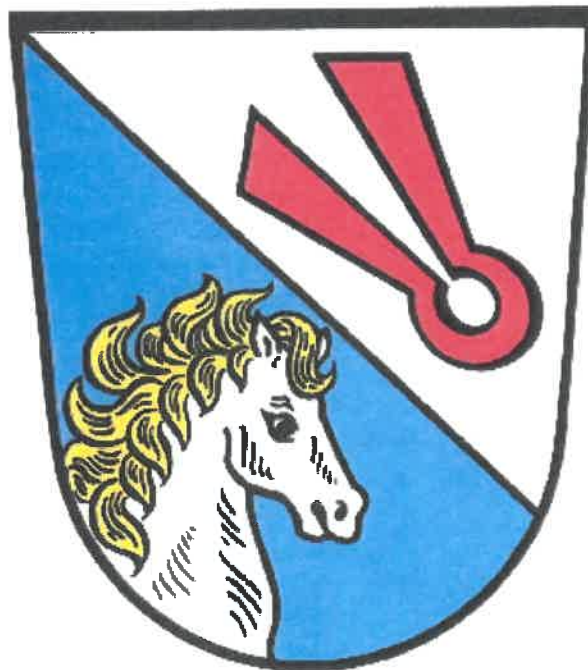


# Gemeinde Althegeenberg

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



## Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“

## Bestandteile des Bebauungsplans:

- A. Präambel
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Textliche Hinweise
- D. Begründung
- E. Verfahrensvermerke

### A. Präambel

Die Gemeinde **Althegnenberg** erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports** " als

## S a t z u n g

## B. Textliche Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1 Der einfache Bebauungsplan gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Althegnenberg.

1.2 Dieser einfache Bebauungsplan ändert und ergänzt mit seinen Festsetzungen zum Teil die Bebauungspläne

- „Althegnenberg-Nord“ i.d.F. vom 29.09.1967 samt 1. Änderung i.d.F. vom 20.08.1976, 2. Änderung i.d.F. vom 16.03.1972, 3. Änderung i.d.F. vom 23.07.1981, 4. Änderung i.d.F. vom 22.05.1985, 5. Änderung i.d.F. vom 11.10.1989, 6. Änderung i.d.F. vom 16.09.1998, 7. Änderung i.d.F. vom 04.07.2002, 8. Änderung i.d.F. vom 25.07.2002, 9. Änderung i.d.F. vom 01.02.2007 und 10. Änderung i.d.F. vom 14.04.2011
- „Helgenau“ i.d.F. vom 24.07.1991 samt 2. Änderung i.d.F. vom 20.04.1994, 3. Änderung i.d.F. vom 26.07.1995 und 4. Änderung i.d.F. vom 09.06.2005
- „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ i.d.F. vom 20.04.1994 samt 1. Änderung i.d.F. vom 01.03.2018
- „Moosfeld (Hörbach)“ i.d.F. vom 11.10.1989 samt 1. Änderung i.d.F. vom 17.04.2001, 2. Änderung i.d.F. vom 21.06.2007 und 3. Änderung i.d.F. vom 22.11.2012
- „Graf-Dux-Straße“ i.d.F. vom 15.12.1993 samt 1. Änderung i.d.F. vom 14.04.1997 und 2. Änderung i.d.F. vom 18.01.2001
- „Mieswiesen und Point (Hörbach)“ i.d.F. vom 05.10.1988 samt 1. Änderung i.d.F. vom 25.09.1991, 2. Änderung i.d.F. vom 05.10.1994, 3. Änderung i.d.F. vom 12.05.2005, 4. Änderung i.d.F. vom 30.06.2011 und 5. Änderung i.d.F. vom 01.02.2019
- „Am Waldfeld“ i.d.F. vom 20.09.1995 samt 1. Änderung i.d.F. vom 18.02.1999 und 2. Änderung i.d.F. vom 13.11.2003
- „Erweiterung Am Waldfeld“ i.d.F. vom 17.10.2013
- „Ortsmitte“ i.d.F. vom 05.10.2006
- „Dornet“ i.d.F. vom 15.02.2006 samt 1. Änderung i.d.F. vom 28.05.2009 und 2. Änderung i.d.F. vom 25.03.2010
- „Dornet Erweiterung“ i.d.F. vom 19.04.2007 samt 1. Änderung i.d.F. vom 25.03.2010
- Deschenflecken i.d.F. vom 27.07.2006 samt 1. Änderung i.d.F. vom 30.07.2009
- „Lebensmittelmarkt am Finsterbach“ i.d.F. vom 12.02.2015

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen rechtsverbindlichen Änderungen weiter.

## 2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- Je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz
- je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze
- je Wohneinheit über 130 m<sup>2</sup> sind 3 Stellplätze

nachzuweisen und herzustellen.

Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV<sup>1</sup>.

## 3 Lage der Garagen, Tiefgaragenzufahren und Carports

### 3.1 Direkte Zu- und Abfahrten

Garagen / Tiefgaragenzufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit offenen Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.

### 3.2 Indirekte Zu- und Abfahrten

Garagen / Tiefgaragenzufahrten und Carports mit indirekten Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.

### 3.3 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen / Tiefgaragen und Carports sind keinerlei Einfriedungen zulässig.

## C. Textliche Hinweise

### 1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung der Gemeinde Althegegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

---

<sup>1</sup> **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

## 2. Bodendenkmäler

Im Bereich bekannter Denkmalflächen und auf den daran angrenzenden Flurstücken bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4. Die Anlage von überdachten Fahrradabstellplätzen auf jedem Grundstück wird empfohlen.

### Ausfertigung:

Mammendorf, .....



i.A. Hörmann  
Bauverwaltung



Althegnenberg, .....



Paul Dosch  
Erster Bürgermeister

## D. Begründung

zum einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ der Gemeinde Althegnenberg, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf.

### 1.1 Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
-Bauverwaltung-

### 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Althegnenberg besitzt derzeit 14 rechtsverbindliche Bebauungspläne (§ 30 BauGB) mit zum Teil mehrfachen Änderungsplänen. Des Weiteren befinden sich zwei Bebauungspläne in der Neuaufstellung. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen zur Stellplatzanzahl vorhanden:

- bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze
- je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte 2 Stellplätze
- Regelung der Bayerischen Bauordnung und damit der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

In den meisten Bebauungsplänen sind Regelungen zu den Zu- und Abfahrten (im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV) und Stauräumen (im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 GaStellV) getroffen.

Ferner herrschen ein im Zusammenhang bebauter Bereich (§ 34 BauGB) und ein Außenbereich (§ 35 BauGB) vor. Für diese Bereiche gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung und damit der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie die „Satzung der Gemeinde Althegegnenbergr über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ i.d.F. vom 08.03.2007. Diese enthält, soweit ein Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung trifft, unter § 2 Nr. 1 bis 3 Regelungen zum Stauraum durch die Länge von Zu- und Abfahrten (Lage) und ein Verbot von Einfriedungen vor Garagen.

Im Übrigen liegen zwei Ortsabrundungssatzungen für Althegegnenbergr und zwei für Hörbach vor.

### 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Althegegnenbergr hat in seiner Sitzung vom 26.07.2018 beschlossen, mittels eines einfachen Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet von Althegegnenbergr die Anzahl der Stellplätze für Wohngebäude sowie die Abstände von Garagen / Tiefgaragenzufahrten und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche zu regeln. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes sollen abweichende Regelungen aller bisher rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet ersetzen.

In Althegegnenbergr gibt es aktuell keine für das gesamte Gemeindegebiet gültige gemeindliche Regelung über die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen für Wohnungen. Lediglich in den meisten rechtskräftigen Bebauungsplänen sind Festsetzungen hierzu enthalten. Diese fordern überwiegend entweder einen Stellplatz bei Wohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Stellplätze bei Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder zwei Stellplätze je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte. In allen übrigen Bereichen gilt die bayernweite Regelung (Anlage zur GaStellV), wonach pro Wohnung, unabhängig von deren Größe, ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Ferner sind die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten hinsichtlich der Regelung von Abständen von Garagen zur Verkehrsfläche nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes nicht durch die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 4 BayBO 1994 (wonach die Gemeinden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen dürfen) gedeckt und damit unwirksam. Die Regelungen über Abstände von Garagen können folglich nur durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen.

Hierzu erfolgt die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplanes, der gleichzeitig als Summenbebauungsplan die Änderungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne vornimmt.

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO wird für Wohnungen abweichend von der

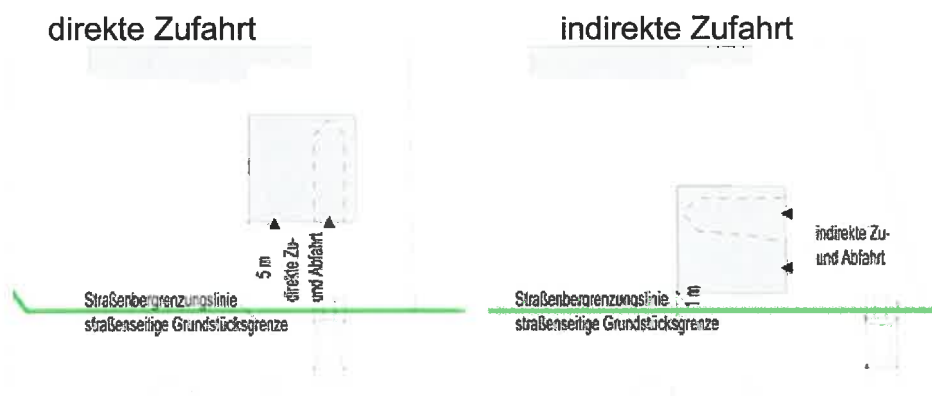
GaStellV<sup>2</sup> eine eigene Regelung getroffen, da sich im ländlichen Raum gezeigt hat, dass bereits bei Zweizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen ab 50 m<sup>2</sup> von mind. zwei Kraftfahrzeugen und bei Wohnungsgrößen von mehr als 130 m<sup>2</sup> von mind. drei Kraftfahrzeugen ausgegangen werden muss.

Zudem wird für Garagen bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV zwischen Garagen und dem Rand der fertigen Verkehrsanlage (Stauraum) mindestens 5 m betragen muss, um hier z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW Parkangebote zu schaffen und so den Straßenraum vom Parkdruck freizuhalten.

Bei Carports mit offenen Zufahrten ist ein Abstand zum Rand der fertigen Verkehrsanlage von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Bei Garagen und Carports mit indirekten Zufahrten muss ein Mindestabstand von 1,0 m zum Rand der fertigen Verkehrsanlage eingehalten werden. Diese Abstände sind jeweils von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen.

Die folgende Abbildung dient der Verdeutlichung des Unterschiedes von direkten und indirekten Zufahrten:



Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen zu erhöhen, wird eine Einfriedung im Bereich vor Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

Diese Regelungen dienen dem Interesse der Allgemeinheit, indem sie verhindern sollen, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird.

Der einfache Bebauungsplan ist städtebaulich und nachbarrechtlich zu vertreten.

## 1.4 Verfahren:

Die Gemeinde Altheim führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 durch, da sich in den Gebieten nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der

<sup>2</sup> **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.09.2018 (GVBl. S. 694)

näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und in dem Gebiet nach § 35 BauGB diesbezüglich kein neues Baurecht geschaffen wird. Ferner werden in den Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt.


Es wird durch den einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“ keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, begründet bzw. vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

#### 1.5 Plandaten und Unterschriften:

Mammendorf, 16.08.2019  
geändert 23.01.2020

  
.....  
I.A. Hörmann  
Bauverwaltung

Althegeenberg, **01. April 2020**  
  
.....  
Paul Dosch  
Erste Bürgermeister



## E. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Gemeinderat Althegegnenberg hat in der Sitzung vom **26.07.2018** die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1.2 Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ mit Begründung i. d. Fassung vom 16.08.2019 wurde gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2019 bis 21.10.2019 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeinde Althegegnenberg zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ausgelegt und in das Internet eingestellt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.
- 1.3 Die Gemeinde Althegegnenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2020 den einfachen Bebauungsplan „**Stellplätze, Garagen/Carports**“ i.d.F. vom 23.01.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Althegegnenberg, **03. April 2020**

.....  
Paul Dosch  
Erster Bürgermeister

- 1.4 Der Beschluss der Gemeinde Althegegnenberg über den einfachen Bebauungsplan ist am **02. April 2020** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der einfache Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und der Gemeinde Althegegnenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Althegegnenberg, **03. April 2020**

.....  
Paul Dosch  
Erster Bürgermeister