

## **I. AUSZUG**

aus der Niederschrift über die 05. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 24.08.2020

### **Öffentlicher Teil**

Top: Betreff:

---

- 2) **Bauleitplan Im Moos Änderung II BV Jarde 2020 – Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Moos“ (Az.: 610.24.2)**

#### **Sachverhalt**

Herr McLaren vom Büro Sieber stellt die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes für das Bauvorhaben Jarde vor. Herr Jarde als Bauträger und Herr Hausen als Planer stehen zur Beantwortung der Fragen aus dem Gremium zur Verfügung.

Für das geplante Vorhaben mit 5 Reihenhäuser schlägt Herr McLaren vor, nur die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zu ändern, welche benötigt werden. Die Grundflächenzahl und die max. Firsthöhe über dem natürlichen Gelände sowie das Pultdach sind die vorrangigen Änderungen. Die Anzahl der zulässigen Reihenhäuser können in dieser Art des Bebauungsplans nicht festgelegt werden.

In der Beratung ergeben sich eine Vielzahl von Nachfragen.

Zufahrt, Wendemöglichkeit auf dem Grundstück und Ausfahrt

Durch die enge Bebauung ist die Wendemöglichkeit auf dem Grundstück eingeschränkt, größere Fahrzeuge müssen u.U. rückwärts ausfahren. Die Zufahrtsituation kann im BPlan gekennzeichnet sein. Die tatsächliche Lage der Zufahrt ist vor Ort, unter Einhaltung der Grundstücksgrenzen, festzulegen.

Dachformen – Pultdach und Flachdächer

Das Pultdach wird hinterfragt, diese Dachform ist in diesem Baugebiet auf Wohngebäuden bisher nicht vorhanden. Sie ist lt. Architekt für den Wohnkomfort und den Wohnungszuschnitt günstig. Eine Begrünung der Garagenflachdächer ist möglich.

Anzahl der Stellplätze

Im BPlan sind 1,5 Stellplätze pro Reihenhäuser vorgegeben, bei 5 Reihenhäuser bedeutet dies 8 Stellplätze auf dem Gelände. Nach Auskunft des Architekten ist damit zu rechnen, dass Besucher außerhalb des Geländes parken müssen. Hier besteht die Befürchtung, dass sich die Parkraumsituation im Gebiet weiter verschärft. Eine Tiefgarage ist lt. Herr Hausen an der Stelle technisch schwierig und aufwendig umsetzbar.

#### Natur-, Arten- und Umweltschutz

Die Pflege der verbleibenden Grünflächen kann lt. Herr McLaren im BPlan nicht festgelegt werden. Es sind derzeit keine PV-Anlage und Zisternen vorgesehen. Nach Auskunft des Architekten können die Ausgaben für diese Anlagen – da es sich um Mietwohnungsbau handelt – nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Auf die Frage hin, ob nicht eine kleinere Kubatur umsetzbar ist, erklärt der Bauträger, dass bezahlbarer Wohnraum für Familien mit einem Mietpreis von ca. 8 – 9 €/m<sup>2</sup> geschaffen werden soll. Die erfordert eine enge Bebauung.

Folgende Änderungsanträge sowie sonstige Anträge werden zur Abstimmung gestellt:

Es sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 10:5 Stimmen angenommen.

Der Einbau von Zisternen wird vorgegeben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 7:8 Stimmen abgelehnt.

Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 12:3 Stimmen angenommen.

Die Vorgaben der benachbarten Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,27, Dachneigungen von 30 – 42° Fristhöhe von max. 9,2 m und mind. 7,3 m über dem natürlichen Gelände sollen für dieses Grundstück übernommen werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 8:7 Stimmen angenommen.

Zuordnung des Grundstücks zur Hans-Pfanner-Straße oder Kemptener Straße, da die Erschließung über diesen Bereich erfolgt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 13:2 Stimmen angenommen.

Vor Veröffentlichung der Auslegungsfrist ist ein Phantomgerüst der möglichen Höhen zu erstellen und die Zufahrt vor Ort abzugrenzen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 11:4 Stimmen angenommen.

Die Zahl der Reihenhäuser soll von 5 auf 4 verringert werden und pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze notwendig.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussantrag mit 7:8 Stimmen abgelehnt.

**Beschlussantrag:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Moos" in der Fassung vom 05.08.2020 mit den vorgenannten beschlossenen Änderungen.

Dieser so geänderte Entwurf erhält das Fassungsdatum 24.08.2020. Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Beschlussantrag mit 13:2 Stimmen angenommen.**

---

**II. Mit Vorgang**

an

*fu 20*

mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Vormerkung

Rücksprache

Bearbeitung

**III. Wiedervorlage am** \_\_\_\_\_

**IV. Zum Akt**

*fu*  
*27.8.20*