



Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Erholungsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Unser Zeichen: 6024 - 027852

Bau-Turbo – städtebauliche Parameter der Gemeinde zur Anwendung

Inkrafttreten zum 30.10.2025 – Befristung bis 31.12.2030

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde (§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b und § 246 e)

Achtung: Zustimmung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von drei Monaten ab Eingang verweigert wird!

Möglichkeit Öffentlichkeitsbeteiligung: Gemeinde kann betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben (max. 1 Monat) – Verlängerung 3-Monats-Frist um Frist Stellungnahme (keine Verlängerung für interne Prüfung) → Empfehlung nur bei größeren Vorhaben, nicht bei Anbau Einzelhaus

Anwendung:

Abweichungen von Regelungen BauGB und aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, d.h. BauNVO, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Satzungen nach BauGB (OGS, Stellplatzsatzung, Innenbereichssatzungen ...) – **NICHT:** BNatSchG, BImSchG, BayBO

Gebäude muss Wohnzwecken dienen, grundsätzlich bei gemischt genutzten Nutzungen nicht möglich – bei untergeordneter gewerblicher Nutzung Bau-Turbo möglich (z.B. Einfamilienhaus mit Atelier/Büro/Praxis/Laden im EG bei deutlich durch Wohnnutzung geprägtem Haus)

- ✓ **Befreiung Festsetzung Bebauungsplan nach § 31 BauGB** (nur bei Wohnungsbauvorhaben, Befreiung darf Grundzüge Planung berühren muss aber nachbarliche Interessen würdigen und mit öffentlichen Belangen vereinbar sein (z.B. Umweltauswirkungen), **WICHTIG:** Damit kann Bebauungsplanänderung entfallen, aber es werden Bezugsfälle geschaffen; somit kann Bebauungsplan funktionslos werden und muss evtl. geändert/aufgehoben werden!)
- ✓ **Abweichen Erfordernis Einfügen nach § 34 Abs. 3b BauGB** (nur bei Vorhaben die Errichtung Wohngebäude dienen, Würdigung nachbarlicher Interessen und mit öffentlichen Belangen vereinbar, **WICHTIG:** Es werden Bezugsfälle geschaffen, denn diese Vorhaben prägen künftig das Einfügen (einzelner „Fremdkörper“ nicht maßstabsbildend, aber bei mehrere neu errichtete Gebäude kann sich neuer Bezugsmaßstab ergeben)
- ✓ **Sonderregelung für Wohnungsbau § 246e BauGB** (bei Wohnzwecken dienender Gebäude, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn neue Wohnungen geschaffen oder Wohnraum wieder nutzbar wird, Nutzungsänderung zu Wohnzwecken – Außenbereich nur bei räumlichem Zusammenhang zu Innenbereich oder qualifizierten/vorhabenbezogenen Bebauungsplan (bis 100 m) + Naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich)



Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Erholungsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Unser Zeichen: 6024 - 027852

Optionen:

1. Bauherren sollen Vorhaben vor Einreichung mit Gemeinde abstimmen, damit vorab ggfs. ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden kann
oder
2. Ohne Abstimmung vorab mit der Gemeinde, wird die Zustimmung bei Einreichung Antrag geprüft (3-Monats-Frist) und dann ggfs. an Bedingung geknüpft, sodass Genehmigung von Bedingung oder städtebaulichem Vertrag abhängig gemacht wird (Abschluss Vertrag vor Erteilung Zustimmung erforderlich)

➔ **Empfehlung an Bauherrn: Vorhaben nach Bau-Turbo vor Einreichung mit Gemeinde abstimmen!**

Städtebauliche Verträge können unter anderem über Folgekosten (z.B. finanzielle Beteiligung Vorhabenträger an Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur), bezahlbarer Wohnraum, Nutzungsbedingungen, Bauverpflichtung oder Einhaltung Förderbedingungen für sozialen Wohnraum geschlossen werden.

➔ **Städtebauliche Verträge solle insbesondere bei Neubauten, die nur aufgrund Zustimmung Bau-Turbo möglich sind, abgeschlossen werden. Hierbei wird zwingend eine Bauverpflichtung aufgenommen. Eine Eigennutzung kann ggfs. vorgeschrieben werden.**

Grundsätzlich wird bei jedem Fall über den Abschluss eines Vertrags individuell entschieden.

Richtlinie / konzeptionelle Gedanken über städtebauliche Vorstellung Gemeinde Uffing a. Staffelsee:

Vorhaben muss städtebaulicher Entwicklung der Gemeinde entsprechen, d.h. Gemeinde muss städtebauliche Vorstellungen im betroffenen Bereich haben. Dann wird ausgewählt, ob Vorhabenzulassungsverfahren (Bau-Turbo) oder Bauleitplanung

- Orientierung Entwicklung der Gemeinde an rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie Flächenpotentiale aus Gemeindeentwicklungskonzept
- Orientierung Ortskern an städtebaulichen Rahmenplan
- Orientierung an Bebauungspläne Nachverdichtung vgl. „Uffing-West“ und „Kirchberg“

Anwendung:

- Richtlinie anhand B-Pläne Nachverdichtung
 - Bei folgenden Bebauungsplänen ggfs. keine Anwendung möglich – besondere Prüfung:
 1. die bereits hinsichtlich Nachverdichtung überarbeitet wurden:
je Achte Änderung B-Plan „Uffing-West“ und „Kirchberg“, Erste Änderung B-Plan „Schöffau-West“, Erste Änderung B-Plan „An der Schöngrubstraße“, Erste Änderung und Erweiterung B-Plan „An der Schöffauer Straße“
 2. die neu erlassen wurden:
B-Plan „Südlich der Kirche“
 3. für Bereiche, in denen Grünflächen bzw. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt wurden:
B-Plan „Westlich der Kirche“ und B-Plan „Uffing-Süd“ (Gesamt)
z.B. B-Pläne „Uffing-Ost“ und „An der Murnauer Straße“ (Beispiele für B-Pläne, in denen freizuhaltende Flächen festgesetzt wurden)
- Vorhaben im unbeplanten Innenbereich immer Einzelfallentscheidungen
- Vorhaben im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang zu Innenbereich immer Einzelfallentscheidung
- Ausschluss Anwendung im Geltungsbereich Ortsgestaltungssatzung Rahmenplan
- Vorhaben im Geltungsbereich Bebauungsplan – Orientieren an nachfolgend genannten Parametern



Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Erholungsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Unser Zeichen: 6024 - 027852

städtebaulichen Parametern entsprechend Nachverdichtungs-Bebauungspläne (ABER IMMER Einzelfallentscheidung):

- ✓ Baugrenze – grds. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, ABER: Besonderheiten beachten (freizuhalten Grünflächen, Baugrenze gemäß Umgebungsbebauung ...)
Balkone und Terrassen auch außerhalb Baugrenze möglich
Offene Stellplätze auch außerhalb Baugrenze möglich (aber keine Garagen/Carports)
Aufstellfläche bei Garagen/Tiefgaragenabfahrten mind. 3 m – bei Duplex-Garagen mind. 5 m
- ✓ GRZ 0,3 (Überschreitung Anlagen § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50 %, höchstens 0,8 + Überschreitung für Terrassen und Balkone um max. 20 %)
- ✓ Grundsatz offene Bauweise (keine Gebäude länger als 21 m, Ausnahme: landwirtschaftliche Gebäude dürfen wie im Bestand wieder errichtet werden (nicht größer als Bestand))
- ✓ Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung (Ausnahme bei Grundstücken < 400 m², hier max. 2 Wohnungen möglich)
- ✓ Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 400 m² und Doppelhäuser 600 m² (d.h. je Hälfte 300 m²)
- ✓ Bei festgesetzter Firststrichungen sind Befreiungen im Einzelfall ggfs. möglich, hierbei orientiert man sich an der Umgebung bzw. der Topografie
- ✓ Kniestockhöhe gemäß OGS – max. 2 Vollgeschosse (EG+OG+Kniestock - KG+DG kein Vollgeschoss)
- ✓ Bei Entfernen von Bäumen im Rahmen des Vorhabens ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen
- ✓ Maximal 10 oberirdische Stellplätze gemäß Ortsgestaltungssatzung

Weitere zu beachtende Punkte, die bei Zustimmung zu berücksichtigen sind:

- ➔ Erschließung vorhanden und ausreichend?
- ➔ Einwirkungen der Umgebung (z.B. Immissionen, Hochwassergefahren ...)
- ➔ Auswirkung auf Umgebung (z.B. Einschränkung für nahen Bestand (Gewerbe, Landwirtschaft ...), nachbarliche Interessen ...)
- ➔ Planungsrechtliche Folgen (Funktionsloswerden Festsetzungen B-Pläne, Prägung Innenbereich, Splittersiedlung/Vergrößerung Innenbereich)
- ➔ Raumordnerische Bewertung (Anbindegebot, „Innen vor Außen“ ...)
- ➔ Bewertung Schutzgebiete (z.B. Landschaftsschutzgebiet ...)
- ➔ Einhaltung Ortsgestaltungssatzung und Stellplatzsatzung auch bei Bau-Turbo!