

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER KIRCHE“

DER GEMEINDE UFFING AM STAFFELSEE

LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN

Datum: 07.04.2025

Alle Teile des folgenden Inhaltes, die nicht dem Baugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung oder anderen einschlägigen Gesetzestexten entnommen sind, dürfen nicht ohne das Einverständnis der Planverfasserin (Architektin) verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

## 1. Rahmenbedingungen

### Anbindung

Die Gemeinde Uffing liegt im bayerischen Voralpenland, im sogenannten „Blauen Land“ am nördlichen Ufer des Staffelsees ca. 30 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen und 70 km südlich von München. Die Gemeinde befindet sich ca. 15 km Kilometer von der Autobahn A95 Richtung Garmisch - München entfernt, außerdem ist sie über die Bundesstraße B2 (München-Weilheim-Spatzenhausen) und die B23 (Augsburg – Rottenbuch) zu erreichen.

Des Weiteren besitzt Uffing am Ortsrand einen eigenen Bahnhof an der Bahnlinie München – Garmisch, der im Stundentakt angefahren wird.

### Lage des Planungsgebietes im Ortsgebiet von Uffing



Auszug aus der DFK-Karte

## 2. Örtliche Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „südlich der Kirche“ liegt gem. des am 06.09.1988 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes im Dorfgebiet. Die im Norden, Nordwesten und Süden der Pfarrkirche gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als markante Grünflächen ausgewiesen.



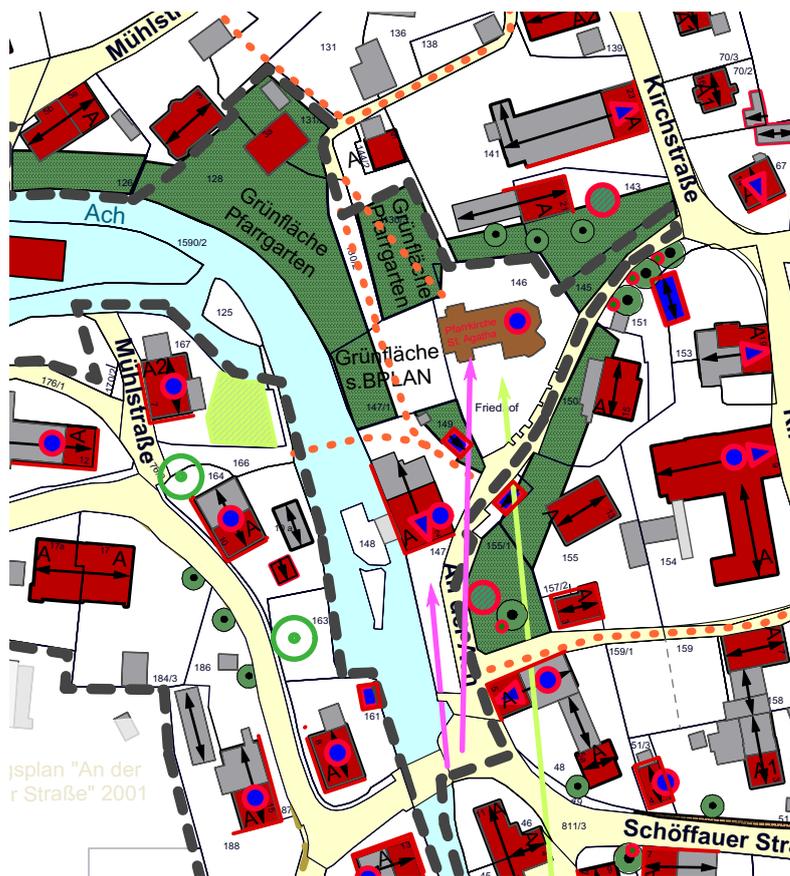
Fl. Nr.155/1

Gemäß des aktuellen FNP's (Ausschnitt) erstreckt sich die markante Grünfläche an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes über die gesamte Fläche der Fl. Nr. 155/1.

### 2.2 Rahmenplan (zur Einsicht im Rathaus im Bauamt, zu den öffentlichen Sprechzeiten).

Gemäß Karte 6 Städtebauliche Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans vom 28.06.2017 liegt das Planungsgebiet vorwiegend in der städtebaulichen Gebietskategorie „Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern“ und übernimmt die markanten Grünflächen, östlich der Straße *An der Ach*, als ortsbildprägende Grünflächen.

Der Bebauungsplan „Südlich der Kirche“ erstreckt sich über den gesamten Bereich der ortsbildprägenden, innerörtlichen Grünfläche / Freifläche.



Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan, Karte 6 \_ Städtebauliche Entwicklung



### 2.3 Ortsgestaltungssatzung,

Der Bebauungsplan richtet sich in gestalterischen Belangen, insoweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen wurden, nach den Vorgaben der jeweils gültigen Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans.

### 2.4 Erschließung – Verkehr, Grünflächen, Denkmalschutz

Das Planungsgebiet wird im Norden und Westen über die Straße *An der Ach* erschlossen, im Nord-Osten über die *Kirchstraße*.

Im Süden befindet sich der beschränkt-öffentliche Weg „Straße zur Ach“ mit folgender Widmungsbeschränkung: „Verkehrsverbot für Fahrzeuge aller Art, ausgenommen Anlieger“, der die Straße *An der Ach* mit der im Osten verlaufenden *Kirchstraße* verbindet.

Nordwestlich des Planungsgebietes liegt die denkmalgeschützte Pfarrkirche *St. Agatha*, mit den zugehörigen Grünflächen des Pfarrgartens, im Südwesten liegen die Grünflächen (Uferbereiche) der *Ach*.

Entlang der Nordwestgrenze des Planungsgebietes verläuft der markante Grüngürtel, der zusammen mit den o.g. Grünbereichen eine prägende Grünverbindung im historisch geprägten Altort von Uffing darstellt.

## 2.5 Städtebauliche Begründung der Bauleitplanung

Die Grundlage für die Bauleitplanung bildet der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahre 2017 in dem die Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Altortbereichs von Uffing definiert wurden.

Gemäß Rahmenplan ist das gesamte Grundstück mit der Fl. Nr. 155/1 von jeglicher Bebauung freizuhalten und als private Grünfläche zu erhalten, siehe hierzu Pkt. 2.2 oben. Darstellung des Grünbereiches entlang der Straße *An der Ach* bis zur *Kirchenstraße*.

Gemäß dem Ausschnitt aus dem *Städtebaulichen Rahmenplan* hält diese *ortsbildprägende Grünfläche* die markanten Sichtachsen auf die Pfarrkirche frei. Zudem handelt es sich bei dem Blick von der Brücke über *die Ach*, in Richtung Kirche, um die sog. „Postkarten-Ansicht“ von Uffing.



SOMMERANSICHT begrünt; Foto eigene

Blick von der Brücke über die Ach – *Schöffauer Straße* - auf die Pfarrkirche, über das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 155/1 mit dem ortsbildprägenden Baum.



WINTERANSICHT; Foto eigene

Die Topografie erhebt sich von Süd / Südwest nach Nord / Nordost, wo sich im Hintergrund die Kirche, St. Agatha erhebt.

Die umgebende Bebauung, entlang der Ach, prägt diesen Bereich nachhaltig.

Auf **Fl. Nr. 48** befindet sich das älteste Bauernhaus von Uffing, das im Kern auf die zweite Hälfte des 17. Jahrhunderts zurückreicht und somit auch im Urkataster (ca. 1810) gelistet ist.

Bei dem noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um Muttertierhaltung mit einer GV-Zahl von 15, sowie der dazugehörigen Mistlege und Jauchegrube. Der Stallzugang als auch die Mistlege befinden sich auf der Nordseite des Bauernhauses.

In dem ehem. Bauernhaus auf der **Fl. Nr. 147** ist keine aktive Landwirtschaft mehr vorhanden, es dient heute nur noch der Nutzung als Wohnhaus mit Nebengebäude, durch die Eigentümer. Auch dieses Gebäude ist bereits im Urkataster gelistet, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Bei diesen beiden Gebäuden am Fuße der Pfarrkirche St. Agatha, mit ihren Ursprüngen im 15. Jahrhundert, handelt es sich um zwei ortsbildprägende Gebäude. Durch ihre Lage im ortsräumlichen Gefüge von Uffing, sowie im städtebaulichen Kontext mit der Pfarrkirche und dem Fließgewässer, der Ach prägen sie den Raum nachhaltig und geben ihm seine dörfliche Typologie.

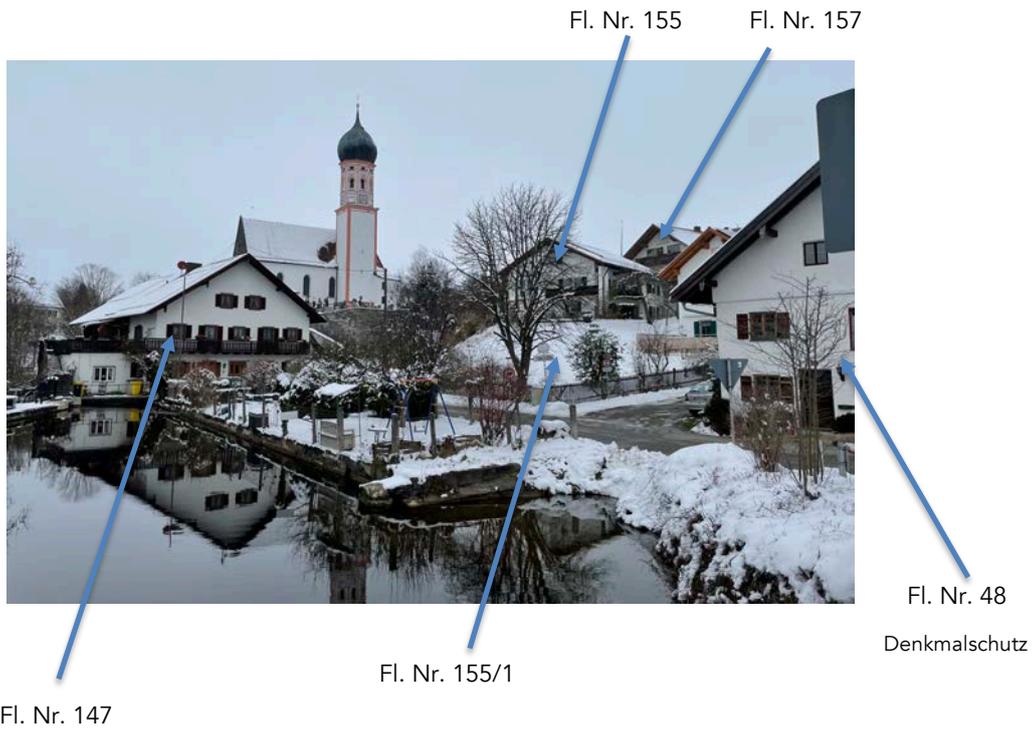
Aufgrund ihrer prägenden Stellung sowohl im städtebaulichen als auch im straßenräumlichen Verbund bilden sie zugleich die Raumkanten zur Straße *An der Ach* und zum Gewässer, der Ach.

Die Orientierung (Firstrichtung) sowie die Proportion (Höhe und Breiten- und Längenverhältnis) mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem homogenen Satteldach mit der regionaltypischen Dachneigung der Anwesen, bilden diese weiteren Bausteine diese städtebauliche Präsenz und Wertigkeit im ortsräumlichen Gefüge von Uffing. Darüber hinaus trägt die ruhige, typische Fassadengliederung / -gestaltung und Detaillierung dazu bei. Die Wertigkeit dieser Gebäude in diesem städtebaulichen Kontext ist somit evident.

Die ortsbildprägende Grünfläche mit der **Fl. Nr. 155/1** die sich derzeit über das gesamte Grundstück erstreckt hält den Blick auf die Pfarrkirche frei. Der Höhenunterschied von der Straße *An der Ach* bis zum Gebäude auf der **Fl. Nr. 155** (Hs.Nr.13) beträgt ca. 6,00 m. Das Gebäude **Fl. Nr.150** (Hs.Nr.15) liegt an seiner Nordseite auf gleicher Höhe mit dem Friedhof, somit bildet die ansteigende Topografie von der Straße *An der Ach* und der Kirche eine räumliche Kante. Dies wird auf dem Winterbild besonders deutlich, im Sommerbild wird dieser Bereich durch den ortsbildprägenden Baum in der Südwestecke des Grundstücks verdeckt (s. Bild, S.5).

Das gemeindliche Ziel, bzw. Wunsch, diese ortsbildprägende Grünfläche für immer freizuhalten, ist in Anbetracht der städtebaulichen Situation nachvollziehbar, jedoch ist der Gemeinde bewusst, dass dies aufgrund der Innenbereichslage i. S. des § 34 BauGB nicht möglich ist.

### Überprüfung der Innenbereichslage

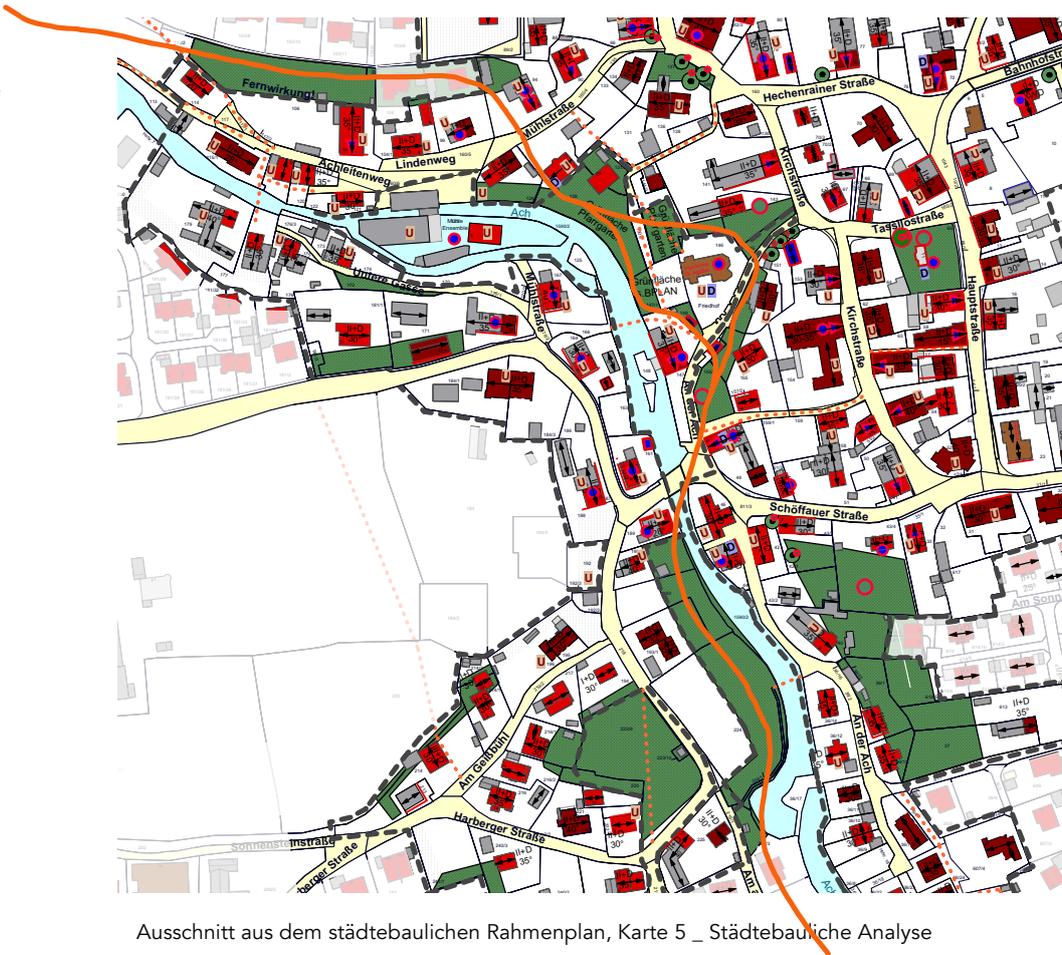


Die Grünfläche auf dem Grundstück der Fl. Nr. 155/1 läuft hangaufwärts, weiter über die Fl. Nrn. 155, 150, 151 bis zur *Kirchstraße* und bildet mit der Friedhofsmauer eine Art „Hohlweg“.



Verbindungsstraße *An der Ach* zum *Kirchweg*; Foto eigene

Fl. Nr. 147/Teil



Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan, Karte 5 \_ Städtebauliche Analyse

Betrachtet man die gesamte Grünachse ergibt sich hier im Ortsmittelpunkt eine ortsbildprägende Grünverbindung, die die Pfarrkirche umrahmt. Die vom Süden kommende, die Ach begleitende Grünverbindung verbindet sich mit der Grünfläche entlang der Straße *An der Ach*, sowie den westlich der Pfarrkirche verlaufenden Grünflächen des Pfarrgartens und den prägenden Grünflächen (Fl. Nr. 143). Sie treffen sich im Pfarrgarten und verlaufen von dort gemeinsam Richtung Norden und dann weiter nach Westen – Richtung Ortsrand.

Aufgrund der prägenden städtebaulichen Strukturen, wie Gebäude, Grün und Topografie ist es eine Herausforderung eine mögliche Bebauung in diese vorhandene städtebauliche Struktur harmonisch einzufügen.

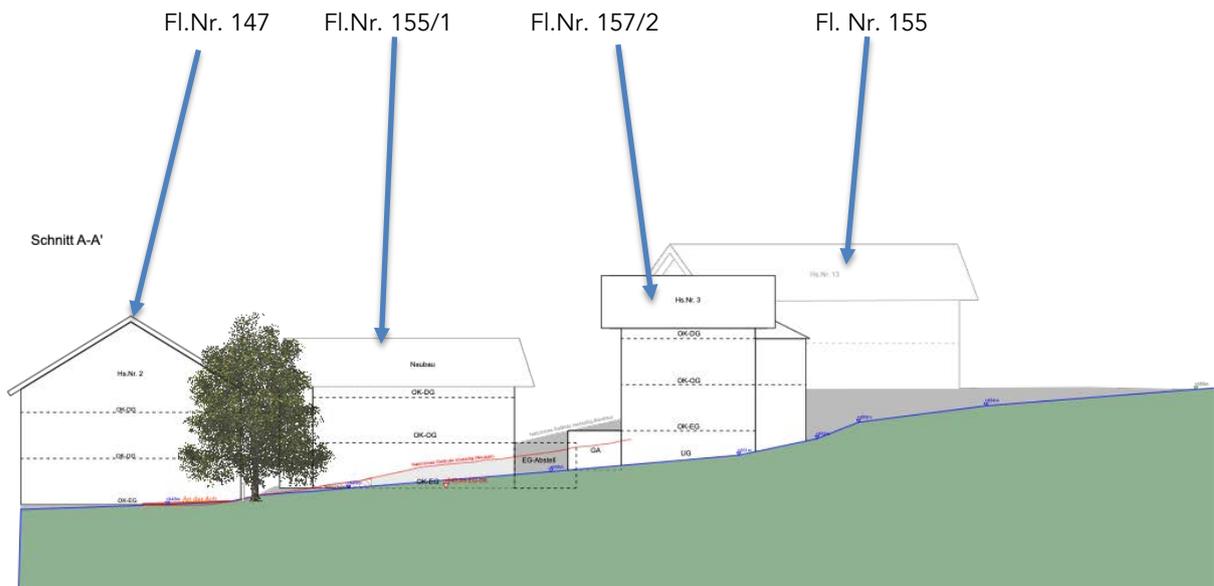
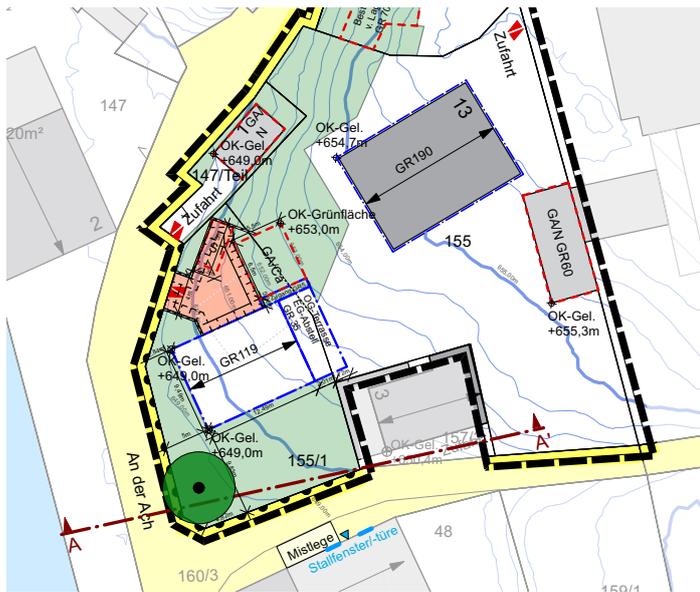
Die Einfügung eines Gebäudes auf der **Fl. Nr. 155/1** muss zudem, neben all den städtebaulichen Parametern dem Baurecht, gem. § 34 BauGB ausreichend Rechnung tragen.

Das neue Gebäude auf der Fl. Nr. 155/1 muss sich in die Gemengelage des Ortskerns einfügen und sich den beiden ortsbildprägenden (landwirtschaftlichen Anwesen) unterordnen, sowie den notwendigen Abstand zur noch aktiven Landwirtschaft im Süden einhalten. Die Geländestruktur – Topografie ist zu erhalten und das neue Gebäude muss sich harmonisch einfügen. Trotz immenser Erdbewegungen und der Einfügung eines neuen Gebäudes muss der Erhalt dieser ortsbildprägenden Grünfläche, bzw. Grünverbindung, zwischen dem Bach (Ach) und der Pfarrkirche (St. Agatha) sichergestellt sein.

Die Untersuchung der im direkten Umfeld befindlichen Bebauung, setzt den Maßstab für das Maß der zulässigen Überbauung. Die prägenden Bauernhäuser liefern hierzu keine aussagekräftige Grundlage, da diese vor Jahrhunderten für eine andere Nutzung errichtet wurden.

Als Maßstab erscheint das Gebäude auf der **Fl. Nr. 155** adäquat, dass jedoch in seiner Größe, aufgrund der relevanten Parameter, wie Abstandsflächen, Topografie und erforderliche Firstrichtung, nicht 1 : 1 übernommen werden kann, trotzdem eine gute Basis bildet, da es sich auch hier um ein reines Wohngebäude in direkter Umgebung handelt.

Lageplan genordet und Schemaschnitt A-A – Blick von Süden auf die Gebäude



Der Schnitt von der Straße *An der Ach* zeigt die Topografie mit der Lage der bestehenden Gebäude und dem geplanten Gebäude auf der Fl. Nr. 155/1

## 2.6 Grünordnung / Topografie

Auf der Grünfläche entlang der Straße *An der Ach* befindet sich **ein** ortsbildprägender Baum und weitere Sträucher. Der Erhalt dieses ortsbildprägenden Baumes sowie der Topografie im Süden und Westen ist städtebaulich notwendig.

## 2.7 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des zuständigen Netzbetreibers. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Um eine gute Zugänglichkeit zu erforderlichen oberirdischen Kabelverteilerschränke zu gewährleisten, werden diese an öffentlichen Flächen aufgestellt. Die lagegenauen Standorte ergeben sich im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind sowohl ober- als auch unterirdisch zu verlegen.

## 2.8 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung (Abwasser)

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich durch die gemeindliche Schmutzwasser- / Entwässerungseinrichtung (Mischsystem). Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

## 2.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) ist vorrangig auf den Grundstücken über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage möglich.

Es ist ein Entwässerungsplan zu erstellen, der zwischen Gemeinde und Bauherr abzustimmen ist.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Der Bauherr muss geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Grundwassereintritt in Form von Hang-, Schicht- und abfließendem Niederschlagswasser in Kellerräume (und Tiefgaragen), Lichtschächte und Kellerfenster sowie die Ein- und Ausfahrtrampen der Tiefgaragen und alle Sparteneinführungen, treffen, z.B. durch eine sog. Weiße Wanne. Ggf. sind hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich.

Die privaten Zufahrten und offenen Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt, um auf diesen relativ großen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Falls Betriebe angesiedelt werden, bei denen die NWFreiV nicht angewendet werden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB sind zu beachten.

Zur Sicherung der Gebäude s. hierzu Link:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/leitfaden-starkregen.html>

#### 2.10 Denkmalflegerische Relevanz / Bodendenkmäler

Bereits im frühen Mittelalter (Ersterwähnung 839) bestand die Ortschaft Uffing. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Kirche und der Lage im historischen Ortszentrum sind bauliche Überreste aus der frühestens Ortsgeschichte zu vermuten, insbesondere dann, wenn tiefgreifende Bodeneingriffe z. B. übermäßige Abgrabungen, wie z.B. in Form von – in den Hang geschobenen Garagen – entstehen.

Nördlich des Geltungsbereichs ist auf Fl. Nr. 146 ein Bodendenkmal (D-1-8232-0007) und südlich auf der Fl. Nr. 48 *An der Ach 5* ein Baudenkmal (D-1-80-134-2) gelistet.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbe- hörde zu beantragen ist.

#### 2.11 Immissionsschutz / Altlasten

Aufgrund der bestehenden, umliegenden Landwirtschaftsbetriebe ist mit den damit verbundenen typi- schen Immissionen zu rechnen. Aufgrund dessen ist ein Mindestabstand von 12,00 m von der Stallaußen- wand zum nächsten Immissionsort zu halten. Zur Jauchegrube ist eine Entfernung von 7,00 m einzuhalten. Die von der Kirche ausgehenden Geräuschemissionen sind zu dulden, da es sich um eine über Jahrhun- derte bestehende Institution und Tradition handelt.

Erschütterungen während der Bauphasen sind zu vermeiden, um Schäden an den umliegenden Gebäu- den zu verhindern, insbesondere bei dem denkmalgeschützten älteste Wohnhaus Uffings auf *Fl. Nr. 48, An der Ach 5*. Es ist ein Beweissicherungsverfahren an dem genannten Gebäude durchzuführen; sprich es ist ein Baulärm-/Erschütterungsgutachtens durchzuführen.

Zur Auffüllung des Geländes ist nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus zu verwenden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### 2.12 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen und mit der Feuerwehr festzulegen.

#### 2.13 Spartengespräche

Es wird angeregt, vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Wasserversorgung, Strom, Telefon, usw.)

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Uffing am Staffelsee hat in seiner Sitzung am 28.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „südlich der Kirche“ beschlossen, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung, unter Berücksichtigung des Bestandes, den Erhalt der bestehenden Grünflächen und der bestehenden Topografie, zu sichern

### 4. Festsetzungen und Planinhalt

#### 4.1 Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

Die Gemeinde sieht keinen Bedarf die Art der baulichen Nutzung festzusetzen, da die Größe und Lage des Gebäudes, die Anzahl der Wohnungen und das Ortsbild die wesentlichen Parameter darstellen. Die bestehende Gemengelage in diesem Ortskernbereich soll erhalten bleiben. Aus dem Grund wird dieser Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB erlassen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird pro Hauptgebäude (Wohngebäude) nach dem Bestand, durch die **Grundfläche GR** festgelegt und die zulässige Wandhöhe. Auf Fl. Nr. 155/1 ist zusätzlich eine Firsthöhe definiert, um die Einbindung in die Topografie sicherzustellen.

Entsprechend der Wandhöhe lassen sich die Gebäude, in die stark bewegte Topografie, gut einbinden, somit sind 2 Vollgeschosse ausreichend.

Auf den Fl. Nrn. 150 und 155/1 ist die Grundfläche der Hauptnutzung (Wohnen) durch einen Abstellraum bzw. Lager / Technikraum erweitert.

Die Flächen von Garagen / Carport, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1, 2, 3 BauNVO sind wie im Bestand genehmigt, auch weiterhin zugelassen und im Rahmen einer Überschreitung von max. 60 % auch möglich. Die Zufahrten werden in wasserdurchlässiger Ausführung nur zu 50 % angerechnet.

Die Baufenster zeichnen die Hauptgebäude und deren Stellung nach. Eine Erweiterung im Zuge von energetischen Sanierungen ist möglich.

Die angebaute unterirdische Garage auf Fl. Nr. 150 bietet Raum für eine Terrasse.

Auf Fl. Nr. 155/1 kommt eine Terrasse auf dem Abstellraum zu liegen. Dies ergibt sich aufgrund der Topografie. Balkone sind hier nicht zugelassen, weitere Terrassen dürfen die Baugrenze um max. 2,50m überschreiten.

Für alle anderen Gebäude gilt, dass die Terrassen und Balkone die festgelegten Baugrenzen (um 2,50 m) überschreiten dürfen. Die Balkone sind in der OGS geregelt.

Auf Fl. Nr. 155 wurde der Grünbereich an der Nordwest- und Nordseite die Grünfläche angepasst. Kellerabgänge außerhalb der Baugrenzen sind, zum einen aufgrund des bewegten Geländes, sowie des festgelegten Zugangs auf Fl. Nr. 155/1 und das Freilegen der Untergeschosse und Kellergeschosse ist aufgrund der Topografie nicht erforderlich.

Auf Fl. Nr. 155 sind Anlagen i. S. des Art. 57 BayBO Anlagen i. S. des Art. 57 BayBO außerhalb der Baugrenzen, nur nördlich und nordöstlich des Wohnhauses, außerhalb der Grünflächen, möglich.

Die Einbindung erfolgt für jedes Buchgrundstück mit der Bezugshöhe – Gelände –, die zugleich die Oberkante des Rohfußbodens darstellt.

Zum Erhalt der städtebaulichen natürlichen Geländeformation ist eine Terrassierung nicht gewünscht.

#### 4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind immer gem. der aktuellen Fassung, i.S. des Art. 6 BayBO zu berechnen.

#### 4.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine unverhältnismäßige Dichte zu verhindern sind jeweils nur zwei Wohnungen je Wohngebäude und nur Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht der städtebaulichen Intention die Durchgängigkeit der privaten Grünfläche sicherzustellen. Zudem ist eine kleinteilige Bebauung auszuschließen, um die städtebauliche Entwicklung fortzuführen.

#### 4.5 Bauliche / städtebauliche Gestaltung

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in Uffing zu erhalten und weiterzuführen, wurde hier die bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung, basierend auf dem städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Uffing am Staffelsee, übernommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für Uffing wurden unterschiedliche Haustypen ermittelt. Der Haustyp A im städtebaulichen Rahmenplan orientiert sich hinsichtlich Wandhöhen und Dachneigungen an den Bestandsgebäuden und garantiert in der Übersetzung eine gute Einbindung der Bebauung in die umgebende Gebäudestruktur und die vorhandene Topografie. Daraus ergibt sich eine Dachneigung von 28 - 35° bei zwei Vollgeschossen. Der Einbau von PV-Anlagen / Solaranlagen auf den Dachflächen muss sich harmonisch in deren Gliederung und somit in die ruhige Dachstruktur von Uffing einfügen.

Die Hauptgebäude sind gemäß OGS mit Satteldächern und mittig verlaufendem First zu versehen. Diese ermöglichen eine optimale Nutzung und städtebauliche Einbindung in den Bestand und die Topografie. Dachüberträge sind in der OGS geregelt. Insofern es sich um einen ortstypischen Dachübertrag handelt, kann die Gemeinde hier eine Überschreitung des Baufensters in geringfügigem Maß, i.S. des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulassen. Eine Abstandsflächenrelevanz ist erst ab einem Dachübertrag von 1,50 m gegeben.

Die Abgrabungen und Aufschüttungen dienen hier nur der Anpassung an die natürliche Topografie und der Einbindung der Gebäude.

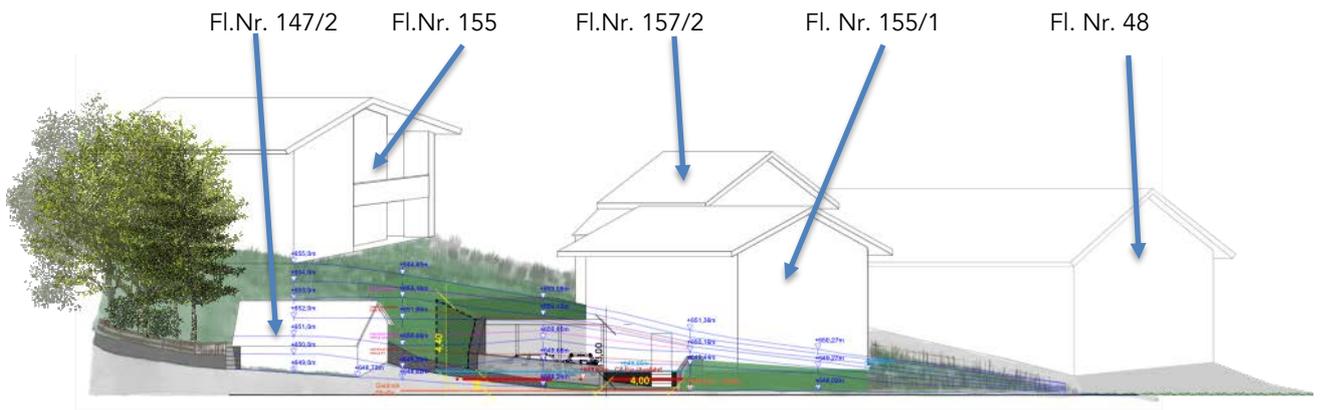
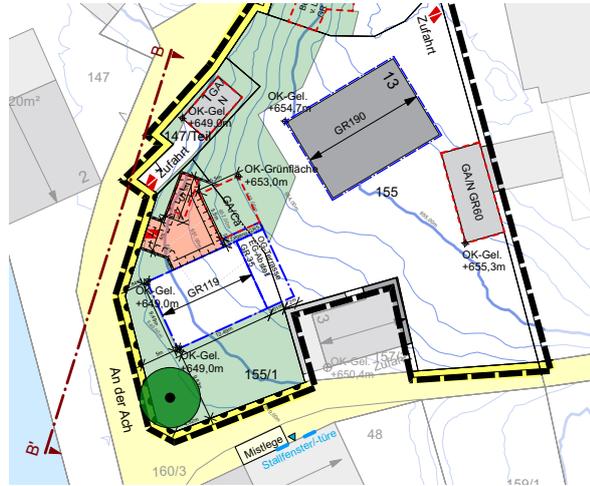
Die spezifische Betrachtung der Fl. Nr. 155/1 ergibt sich aus der massiven Abgrabung im Norden und Nordwesten für die komplette Erschließung, mit Garage / Carport und Hauseingang.

An den anderen Seiten ist aufgrund dessen nur eine geringfügige Geländeanpassung erforderlich. Somit bleibt die harmonisch ansteigende Geländestruktur vom sogenannte „Postkartenblick“ sowie von ältesten Gebäude Uffings aus erhalten. Die Belichtung der Kellergeschosse durch Abgrabung ist ausgeschlossen, eine natürliche, aus der Topografie sich ergebende freie Lage des Kellergeschosses ist möglich, wenn die Festsetzungen eingehalten werden.

Zudem ist hier, im Übergang zum bestehenden Nachbarn (Fl. Nr. 157/2), die Freilegung dessen Wand im Westen absolut nicht wünschenswert. Dies wurde aufgrund der Erschließung des Abstellraumes im EG der Fl. Nr. 155/1 kompensiert.

Die notwendigen Mauern im Zufahrtsbereich der Fl. Nr. 155/1 sind so zu gestalten, dass die Einsicht in die Straße „An der Ach“ gegeben ist.

Lageplan genordet und Schemaschnitt B-B – Blick von Nordwesten – von der Straße *An der Ach* – auf das geplante Gebäude auf Fl. Nr. 155/1



Blick von der Straße *An der Ach* auf die Hs. Nr. 13 (Fl. Nr.155) und Baufäche von Fl. Nr. 155/1.



Blick von Südwesten auf die Baufläche der Fl. Nr. 155/1



Die Topografie des Geländes ist zu erhalten, aufgrund dessen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Aufgrund dessen wurden die Höhenkoten für die Hauptgebäude (Wohnhäuser) sowie für die Garagen festgesetzt, um zum einen bei Abbruch die Gebäude gemäß dem Bestand wieder errichten zu können und um den Neubau auf der momentan noch unbebauten Fl. Nr. 155/1 harmonisch einzubinden.

Um dem im Voralpenland möglichen erhöhten Schneevorkommens Rechnung zu tragen, sind den statischen Berechnungen der Gebäude dementsprechend höhere Schneelastannahmen zugrunde zu legen.

#### 4.5 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen / Carport und Nebengebäude und Einfriedungen

Die Ausführung hat gem. der aktuellen *Ortsgestaltungssatzung* zu erfolgen, insofern der Bebauungsplan nichts Gegensätzliches festlegt. Die Höhenlage ist gemäß dem natürlichen Gelände mit der jeweiligen Höhenkote definiert.

Die notwendigen Garagen / Carport / Nebengebäude sind nur in dem dafür vorgesehenen Baufenster unterzubringen. Die offenen Stellplätze sind, wo diese ausgewiesen sind (Fl. Nr. 155/1) auch nur dort zu verorten. Auf den anderen Grundstücken können Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

Auf der Fl. Nr. 155 sind die Anlagen i. S. des Art. 57 BayBO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich jedoch nur auf die Bereiche nördlich und nordöstlich des Wohnhauses.

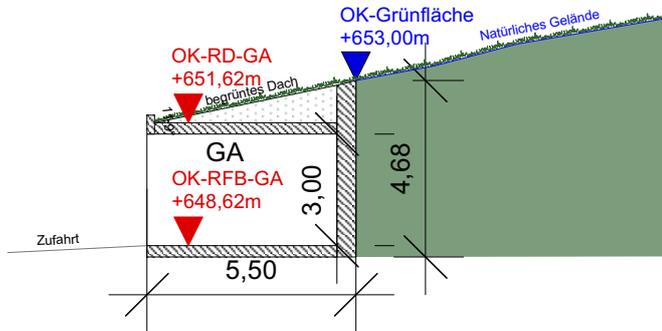
Die Stellplätze und Ein-/Ausfahrten sowie sonstige Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Der festgelegte Abflussbeiwert von max. 0,5, fordert eine Versickerung von mind. 50 % des Oberflächenwassers, bzw. dürfen nur max. 50 % des Oberflächenwassers eingeleitet werden. Dies ist auch gemäß dem klimagerechten Städtebau erforderlich.

Die an die Gebäude direkt angebauten Garagen / Carport / Nebenanlagen können aufgrund der Topografie als Terrassen genutzt werden, insofern dies ohne Abgrabungen möglich ist. Die Abstandsflächen sind immer zu prüfen.

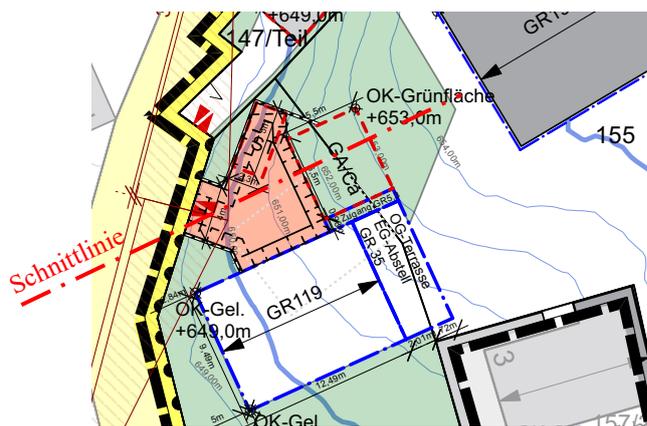
Sind Flachdächer ausgeführt, müssen diese immer begrünt ausgebildet werden und sind nur zulässig, wenn das Dach an das natürliche Gelände anschließt, um hier einen Verlauf der Grünflächen im Hangbereich sicherzustellen. Ansonsten muss ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 28° auf Garagen / Carports / Nebenanlagen errichtet werden.

Skizze betreffend Fl. Nr. 155/1, (Pkt. 6.4 Festsetzungen durch Text).

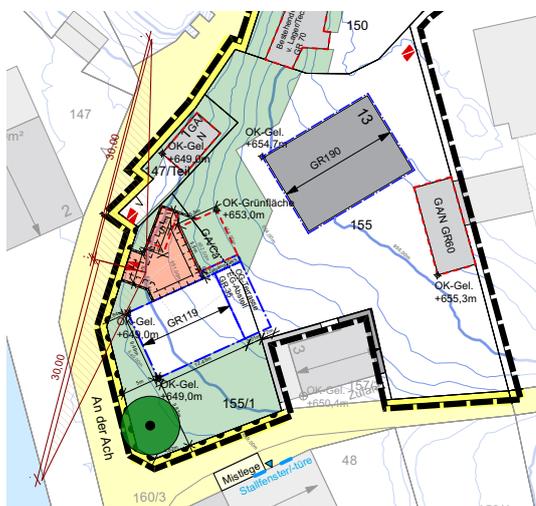
Schnitt von West nach Ost (Fl. Nr. 155/1) durch das Gelände mit geplanter Garage



Lage der Schnittlinie durch die Zufahrt, die Garage / Carport und den Hang



Die Zufahrt für die Fl. Nr. 155/1 ist nur im Norden zulässig, weil im Süden der Erhalt der Geländeoberfläche städtebauliche erforderlich ist, um den bereits erwähnten „Postkartenblick“ zu erhalten.



Ausschnitt BPLAN, genordet.

Das Sichtdreieck zeigt die notwendige Höhen-Reduzierung der Mauern im Zufahrtbereich des Grundstücks Fl. Nr. 155/1, sodass eine Sichtbehinderung beim Ausfahren ausgeschlossen ist.

## 7. Grünstruktur und Grünordnung

Die im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets gelegenen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan als markante Grünflächen ausgewiesen. Die private Grünfläche auf Fl. Nr. 155/1, 147/Teil, 155 und 150 und der anschließende Friedhof, Pfarrgarten, sowie Fl. Nrn. 143 und 145 dienen dem Erhalt ortsbildprägender Bau- und Grünstrukturen. Zu sichern ist der ortsbildprägende Baum an der Südwestecke der Fl. Nr. 155/1.

Die private Grünfläche beginnend auf der Fl. Nr. 155/1 weiterlaufend bis zur Kirchstraße, ist gem. Rahmenplan als erhaltenswerte, ortsbildprägende Grünfläche klassifiziert und bleibt in der Planung als solche berücksichtigt. Diese südlich der Kirche St. Agatha gelegenen Grünflächen sichern von der An der Ach Richtung Süd die Blickachsen auf die denkmalgeschützte Kirche.



Blick von der Brücke – Schöffauer Straße - auf die Pfarrkirche über das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 155/1 mit dem ortsbildprägenden Baum.

Um den Erhalt und die Fortführung der Grünstrukturen sicherzustellen, sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Um Nebenanlagen von der Kirche, bzw. Friedhof aus betrachtet nicht sichtbar zu machen, sind diese einzugrünen.

Die Vorgärten sind dörflich, gärtnerisch zu gestalten, Schotter- /oder sonstige Steingärten sind aufgrund dessen nicht erwünscht. Dies ist auch dem klimagerechten Städtebau geschuldet.

## 8. Einfriedung

Die Einfriedung ist dorfgemäß, mittels Holzlatten - oder historischen Metallzäunen (Eisenzäune) nach historischem Vorbild zu errichten.

Untypische geschlossene Wände, massive Pfeiler oder flächige Ausführungen integrieren sich nicht in die offene, durchgrünte Dorfmitte von Uffing und sind aufgrund dessen auch nicht gelassen.

Natursteinmauern oder begrünte Betonmauern können nur eine notwendige Abstützung des Geländes errichtet werden. Grundsätzlich ist die Geländeformation zu erhalten, um Abstützungen auszuschließen.

**9. Naturschutz und Landschaftspflege/ Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes sind bei Umnutzung oder Abriss leerstehender Gebäudestrukturen mögliche Nistplätze von Fledermäusen zu erkunden, um ggf. entsprechende Maßnahmen zur Umsiedelung vorzunehmen.

**10. Mobilfunkanlagen**

Der Ausschluss der Anlagen, reduziert die Strahlungsbelastung der Bewohner.

**11. Verfahren**

Dieser Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Da sich durch die Aufstellung dieses BPLAN's, in dem Gebiet nach § 34 BauGB, der Zulässigkeitsmaßstab aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt und nicht wesentlich verändert, ist das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB anwendbar.

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich, vgl. § 13 Abs. 3 BauGB. Das Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kommt hier nicht in Betracht. Es wurde das Verfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gewählt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ in einem Gebiet nach § 34 BauGB (liegt hier vor) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Eine Bezugnahme auf § 13a BauGB ist nicht erforderlich, da es sich in § 13 a BauGB um ein anderes Verfahren handelt.

Gemeinde Uffing am Staffelsee

.....  
1. Bürgermeister Andreas Weiß

.....  
Architektin, Vera Winzinger