GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD
Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „FELDHEIM NORD II“ 1. ÄNDERUNG

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 18.12.2023

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(0,6) - (0,8) — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

0,4 - 0,6 — Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1.4 PlanZV)

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch

Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (6.2 PlanZV)

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

5 6,5 5 — Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach ZD = Zeltdach vPD = versetztes Pultdach	Bauweise

WA | II=I+D=34-48° / II =12-33° | 0,4 | (0,6) | SD WD ZD vPD | ED

MI | II | 0,6 | (0,8)

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

91/7 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Rückbau baulicher Anlagen

Gebäudevorschlag

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

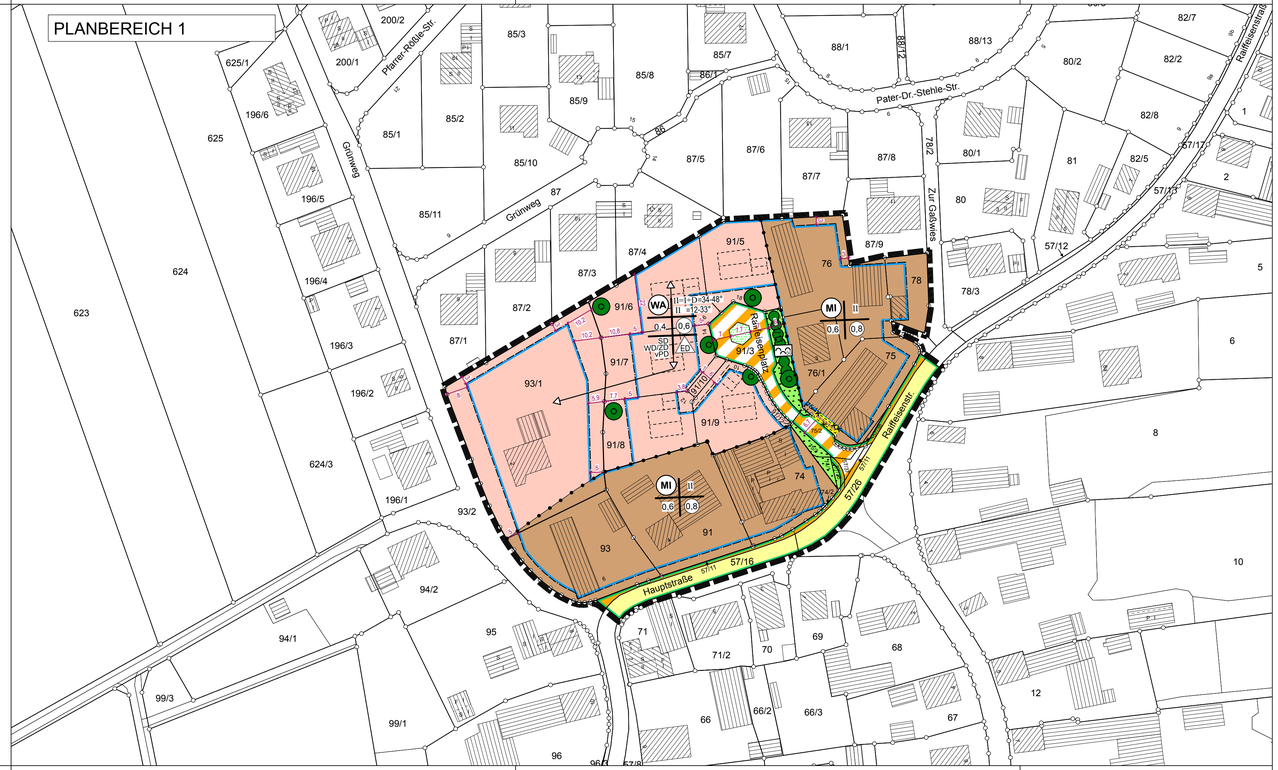
Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den . . . . . .

. . . . . .
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANBEREICH 1



GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "FELDHEIM NORD II" 1. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 18.12.2023

NORD
0 10 50m
SÜD

VERFASSER
JOOST GODTS
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD
Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „FELDHEIM NORD II“ 1. ÄNDERUNG

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 18.12.2023

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL 3
1 Inhalt des Bebauungsplanes....3
2 Rechtsgrundlagen....3
3 In-Kraft-Treten....3

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4
1 Hinweise zu § 13a BauGB....4
2 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen....4

C VERFAHRENSVERMERKE 5
1 Aufstellungsbeschluss....5
2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange....5
3 Satzungsbeschluss....5
4 Aufgestellt / Ausgefertigt....5
5 In-Kraft-Treten....5

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **Bebauungsplan Nr. 4 „Feldheim Nord II“, 1. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom **18.12.2023, zuletzt geändert am . . . . . .** besteht aus

A) Planzeichnung
B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

C) Begründung für die Änderung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Planzeichnung geändert. Die bisherigen textlichen Festsetzungen sind nicht betroffen und gelten unverändert.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst den Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Feldheim Nord II“ behalten, mit Ausnahme der Planzeichnung, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **. . . . . .** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **18.12.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . . .** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **. . . . . ., zuletzt geändert am . . . . . .** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **. . . . . .** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Niederschönenfeld, den **. . . . . .**

. . . . . .
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **. . . . . .** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den **. . . . . .**

. . . . . .
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den **. . . . . .**

. . . . . .
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD
Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „FELDHEIM NORD II“ 1. ÄNDERUNG

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 18.12.2023

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
1 Rechtliches und Ziel der Änderung ... 3
1.1 Rechtskraft ... 3
1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren ... 3
1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ... 3
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB ... 3
2 Planungsrechtliche Situation ... 4
3 Lage des Plangebietes ... 4
4 Hinweis zur Begründung ... 4

B BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000) 5

C BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000) 6

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Feldheim Nord II“ erlangte am 03.07.2018 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung […]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine verträgliche und vom Gesetzgeber geforderte Nachverdichtung umsetzen zu können. So sollen die dargestellten Baugrenzen in der östlichen Mischgebietsfläche erweitert werden, um mehr Spielraum in der Grundstücksnutzung zu erhalten bzw. die Grundstücke optimiert nutzen zu können.

Die Änderung umfasst ausschließlich planzeichnerische Darstellungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feldheim Nord II“ gelten unverändert.

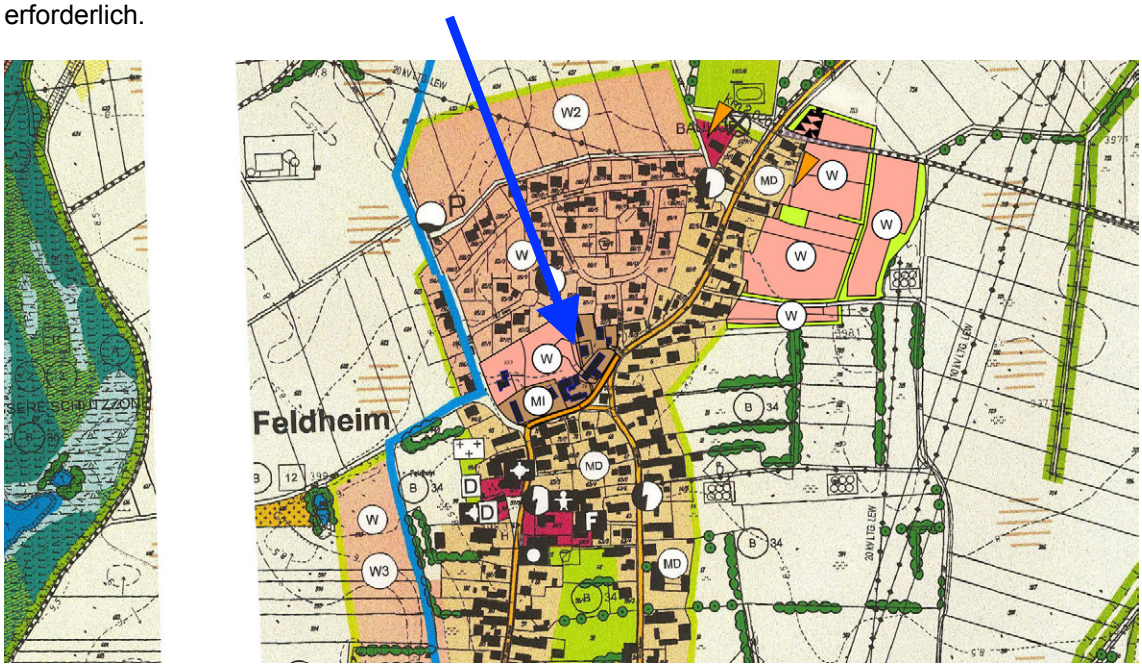
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 18.258 m^2 und liegt damit unter dem Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m^2, sodass dieser in der Folge nicht überschritten wird.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

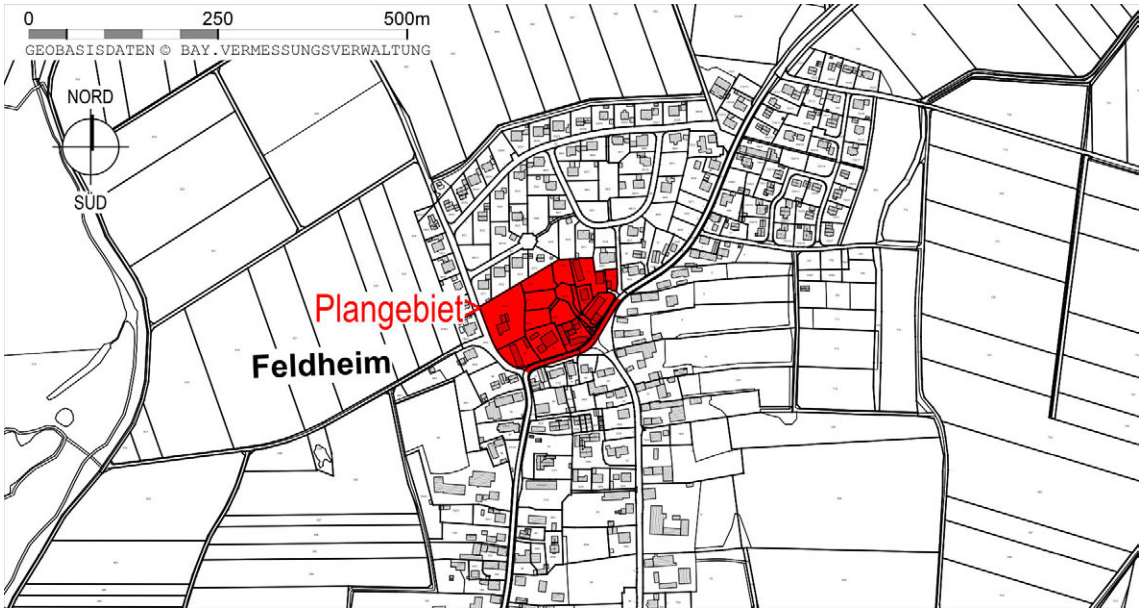
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederschönenfeld weist den Planbereich bereits als Wohnbauflächen und Mischgebiete aus. Die Art der baulichen Nutzung ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

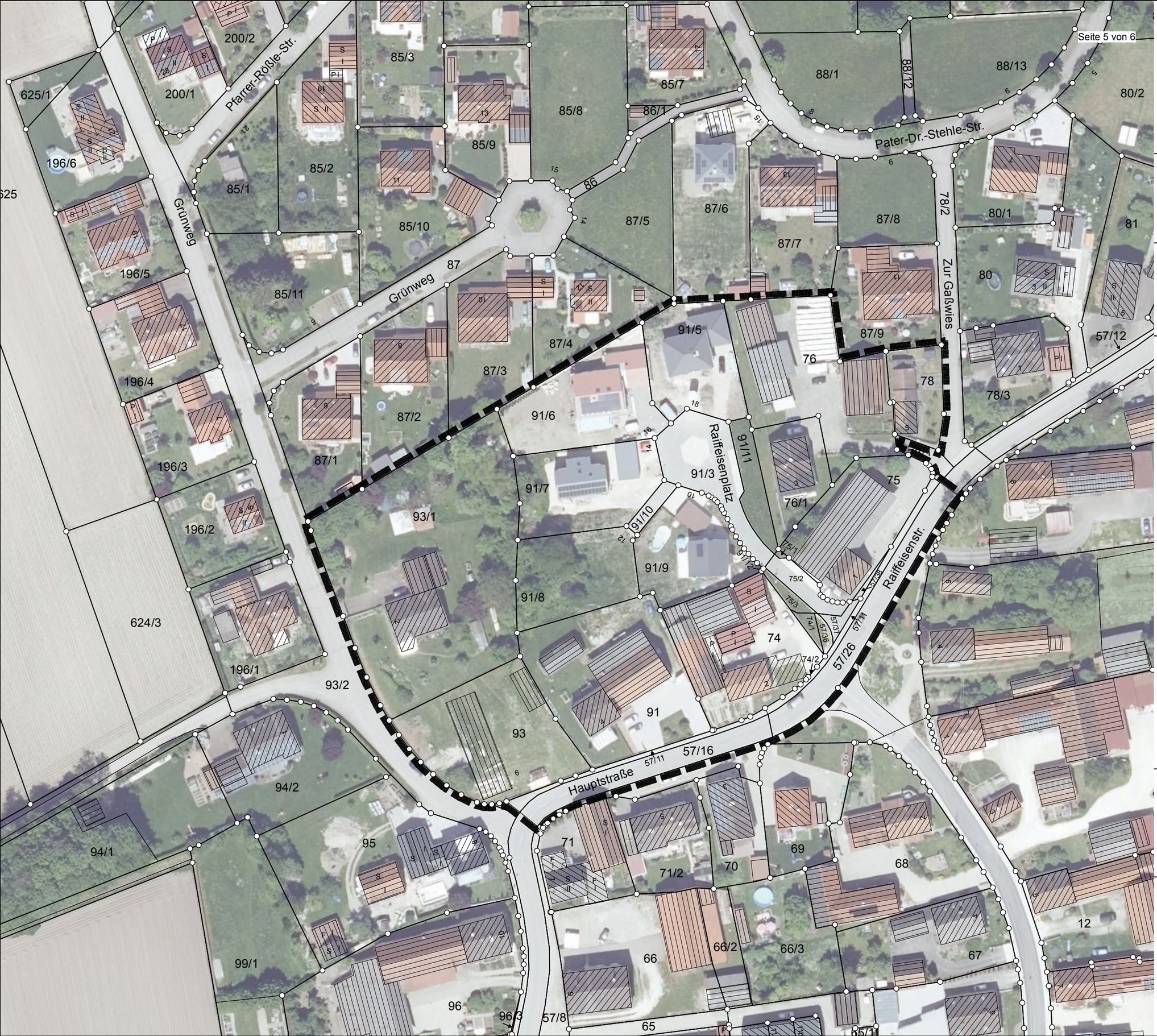
Der Bebauungsplan befindet sich in der nördlichen Ortsmitte Feldheims und ist umgeben von bestehender Bebauung.



Maßstab 1:10.000

4 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Feldheim Nord II“ zu entnehmen.



GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "FELDHEIM NORD II"

1. ÄNDERUNG

LAGEPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 18.12.2023

NORD

0 10 50m

SÜD

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Feldheim Nord II"

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2022)

VERFASSER

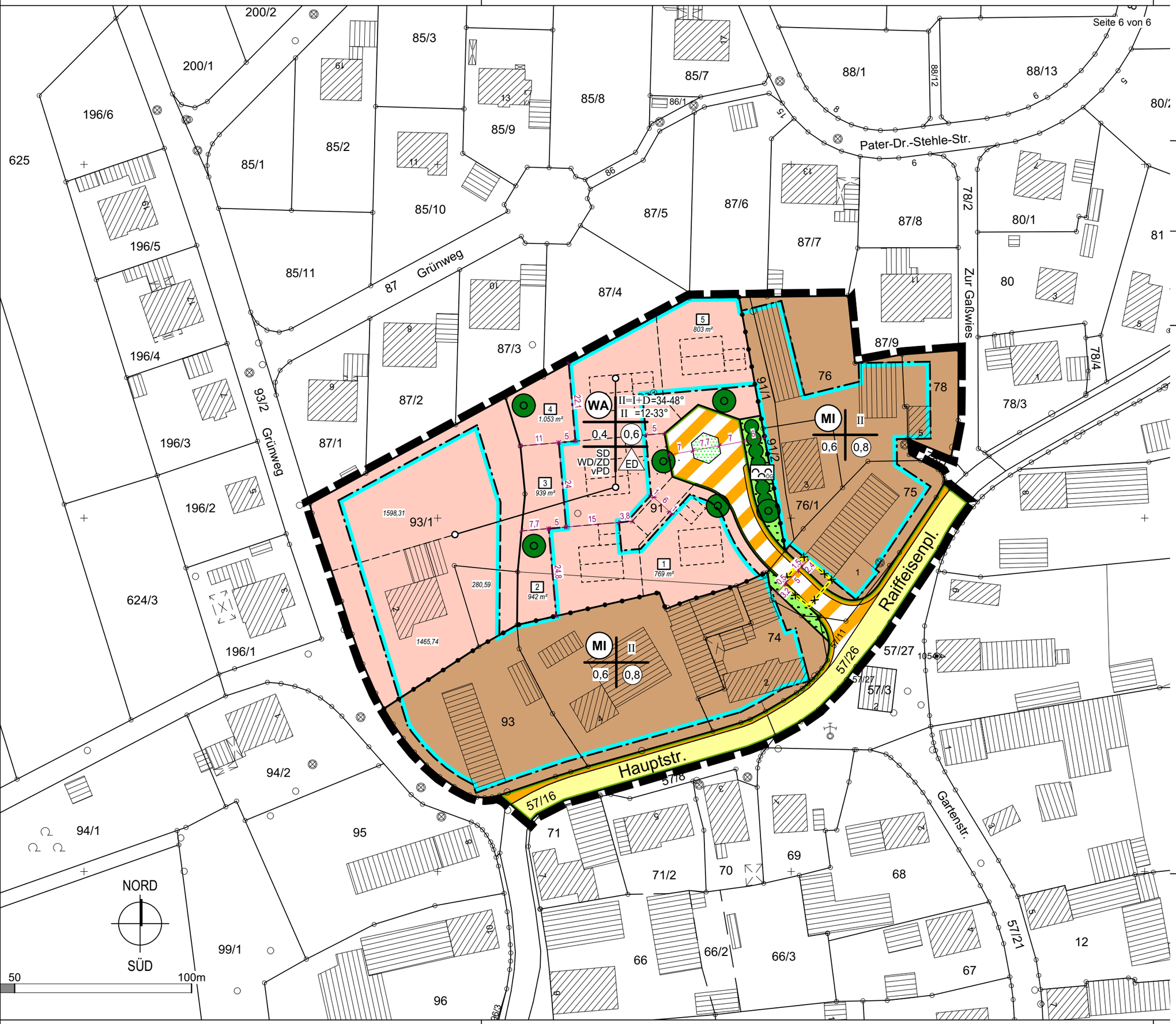
PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "FELDHEIM NORD II"

1. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

Maßstab im Original 1:1000
Verfasser: Planungsbüro Godts, 2018

NORD
SÜD

0 10 50m

NORD
SÜD

50 100m

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung