

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM  
86694 NIEDERSCHÖNENFELD  
KREIS: DONAU-RIES  
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

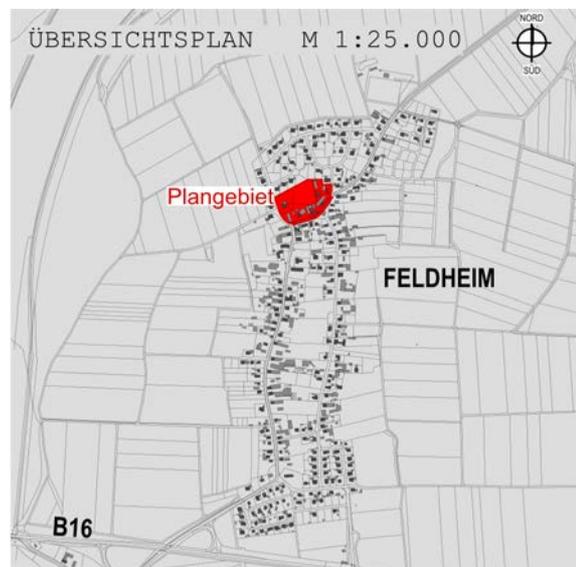
## BEBAUUNGSPLAN

### „FELDHEIM NORD II“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
GEMÄSS §13a BAUGB (BAUGESETZBUCH)

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 57/11 (TF), 57/16 (TF),  
57/26 (TF), 74, 75, 76, 76/1, 78,  
91, 91/1, 91/2, 93 UND 93/1  
GEMARKUNG FELDHEIM

ENTWURF VOM 07.05.2018  
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2018



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

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM  
86694 NIEDERSCHÖNENFELD  
KREIS: DONAU-RIES  
LAND: FREISTAAT BAYERN



---

VORHABEN:

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„FELDHEIM NORD II“**

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
GEMÄSS §13a BAUGB (BAUGESETZBUCH)

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 57/11 (TF), 57/16 (TF),  
57/26 (TF), 74, 75, 76, 76/1, 78,  
91, 91/1, 91/2, 93 UND 93/1  
GEMARKUNG FELDHEIM

---

## **BEGRÜNDUNG**

ENTWURF VOM 07.05.2018  
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2018

---

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**

### **1 Anlass der Planaufstellung**

Der im Jahre 1982 in Kraft getretene Bebauungsplan „Feldheim Nord“ sieht im vorliegenden Planbereich eine Dorfgebietsfläche vor, die aufgrund der festgelegten Baugrenzen keiner Bebauung zugeführt werden kann bzw. darf.

Da die Gemeinde jedoch dem Gebot der Innenentwicklung entsprechen und daher selbige voran treiben möchte, soll im Plangebiet eine verträgliche Nachverdichtung erfolgen, indem Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung geschaffen wird. Damit möchte die Gemeinde auch dem Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Feldheim entsprechen.

Insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sollen berücksichtigt werden, sodass die Bebauung dementsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Zudem soll in einem Teilbereich die Art der Nutzung entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Nutzung als MI eingestuft werden.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **07.05.2018** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Feldheim Nord II“ der Gemeinde Niederschönenfeld beauftragt.

### **3 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB**

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 18.246m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Ebenso kommt die Eingriffsregelung entsprechend §13a Abs.2 Nr.4 BauGB nicht zur Anwendung.

### **4 Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Niederschönenfeld besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).<sup>1</sup>

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche ist umgeben von bestehender Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

<sup>1</sup> GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2001), Verfasser: OPLA, Augsburg und Dipl.-Ing. Walter Herb, Landschaftsarchitekt, Thierhaupten

## 5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Es sind keine Schutzgebiete betroffen.
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- Artenschutzrechtliche Belange:

Die Fläche befindet sich inmitten von bestehender Bebauung. Vom Westen bis zur Mitte des Plangebietes befinden sich Bäume und Sträucher in vitalem Zustand. Höhlen in Ästen oder am Stamm der Bäume konnten nicht festgestellt werden.<sup>2</sup> Die Bäume und Sträucher haben hauptsächlich für gehölzbrütende Vogelarten (aufgrund der innerörtlichen Lage vor allem siedlungsbezogene, störungsunempfindliche Arten, wie z.B. Kohlmeise, Amsel, Grünfink, Buchfink etc.) eine Bedeutung als Lebensraum.

Hier ist ein Teil der Gehölze von der Ausweisung der Bauplätze betroffen, sodass Lebensraumstrukturen weichen müssen. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch jedoch keine negativen Auswirkungen entstehen, da durch die zu erwartenden Hausgärten und der damit einhergehenden Bepflanzung neue Strukturen geschaffen werden, die als Lebensraum für gehölzbrütende Arten dienen.

Aufgrund der Lage und guten Strukturierung stellen das Plangebiet sowie auch die umgebenden Siedlungsstrukturen zudem ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Durch den teilweisen Entfall der Gehölzstrukturen entstehen für diese Artengruppe jedoch keine nachteiligen Auswirkungen, da im Zuge der zu erwartenden Hausgärten neue Grünstrukturen geschaffen werden, die als Lebensraum für Insekten dienen und somit gleichzeitig ein Nahrungsangebot für Fledermäuse darstellen. Auch die Bebauung selbst stellt keine nachteilige Beeinträchtigung des Lebensraums dar, da die potenziell vorkommenden Tiere eine hervorragende Mobilität aufweisen und sicher zwischen den zu erwartenden Gebäuden manövrieren können. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko ist nicht gegeben.

Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund der bestehenden und umgebenden Bebauung/ Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine nachteilige Beeinträchtigung für die möglichen betroffenen Artengruppen ergibt, da diese aufgrund ihrer guten Mobilität in umliegende Habitatstrukturen ausweichen können und dort ebenfalls geeignete Lebensraumstrukturen vorfinden.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.



Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet

<sup>2</sup> Erfassung vor Ort am 09.0.2017 und 03.11.2017

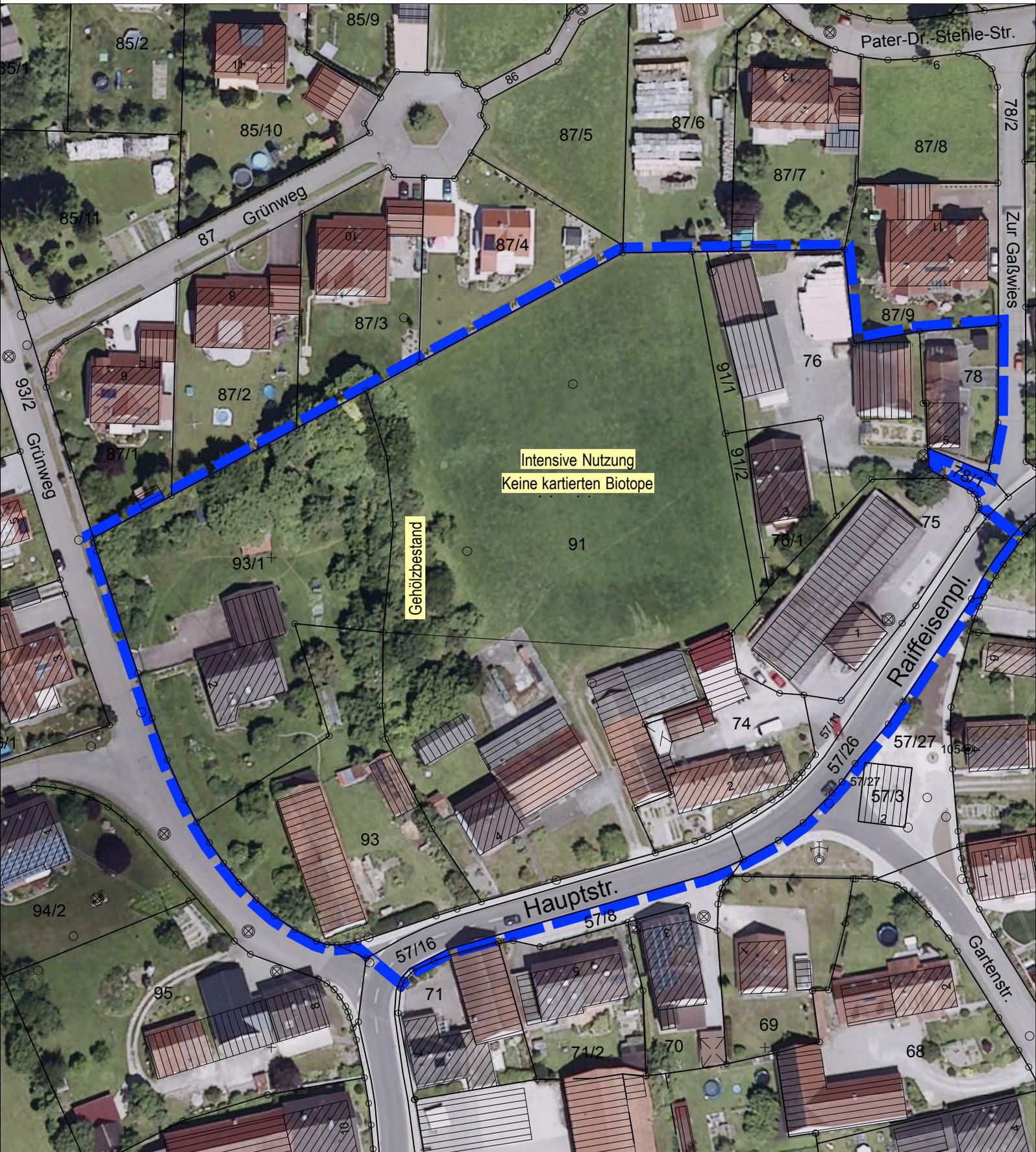


**Abbildung 2: Bestehende Gehölzstrukturen**



## 6 Bestand

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 06/2014 (M 1:1000) SÜD

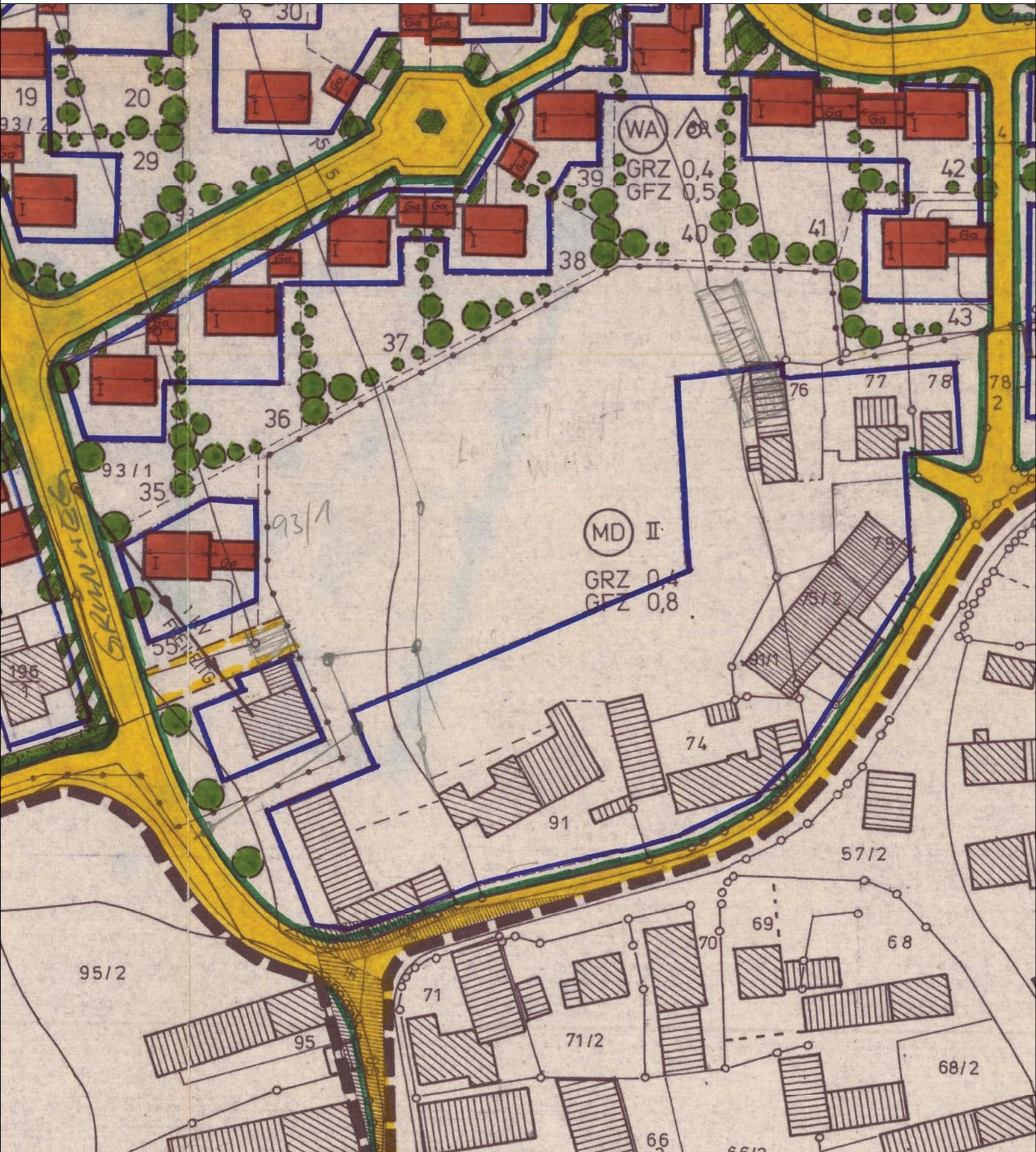


 Geltungsbereich Bebauungsplan "Feldheim Nord II"



### 7 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Feldheim Nord"

Herkunft der Grundlagen: © Architekt Anton Götz, Donauwörth, RKR. 28.07.1982 (M 1:1000)



## **B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

### **1 Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.  
Der Bebauungsplan befindet sich in der nördlichen Ortsmitte Feldheims und ist umgeben von bestehender Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/6, 87/7, 87/9 (jeweils Wohnen)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 78/2 und 78/1 (Zur Gaßwies), 57/26 (TF, Raiffeisenplatz)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 57/27 (Gartenstraße mit Freiplatz), 57/8 (Gehweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 57/16 (TF, Hauptstraße), 93/2 (Grünweg)

jeweils Gemarkung Feldheim

### **2 Größe**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 18.246m<sup>2</sup>.

### **3 Beschaffenheit, Baugrund**

Das Gelände ist z.T. bereits bebaut und wird im übrigen Bereich vorwiegend intensiv als Grünland genutzt und ist nahezu eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bebauung ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen, um eine städtebaulich verträgliche Nutzung und Entwicklung zu gewährleisten. Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen, weil die Flächen aufgrund der benötigten Bauplätze vorrangig für Wohnbebauung dienen sollen.

Zudem ist ein Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO ausgewiesen, um der tatsächlich vorhandenen Nutzung zu entsprechen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA der Obergrenze der BauNVO.

Die Gemeinde Niederschönenfeld will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine verdichtete Bauweise ermöglichen.

Die GRZ im MI entspricht mit 0,6 ebenfalls der Obergrenze der BauNVO.

*Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)*

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA auf 0,6 festgelegt und entspricht damit ebenfalls der Obergrenze der BauNVO.

Die GFZ im MI entspricht mit 0,8 den Vorgaben der BauNVO

*Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)*

Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer bzw. Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt. Ein versetztes Pultdach im Sinne dieser Formulierung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so der Nachfrage entsprechen und den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe einerseits von der natürlichen Geländeoberfläche und andererseits von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### 3 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>15.855 qm</b>	<b>86,9%</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.851 qm	49,5%
Mischgebiet	8.004 qm	50,5%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>2.072 qm</b>	<b>11,4%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.017 qm	49,1%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	315 qm	15,2%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	741 qm	35,7%
<b>Grünflächen</b>	<b>319 qm</b>	<b>1,7%</b>
Öffentliche Grünfläche	268 qm	84,1%
Verkehrsrgrün	51 qm	15,9%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>18.246 qm</b>	<b>100,0%</b>

## D IMMISSIONSSCHUTZ

Bedingt durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

## E ERSCHLIESSUNG

### 1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet erhält über die Straße „Raiffeisenplatz“ im Südosten Anschluss an das bestehende Wegenetz. Hierfür muss ein vorhandenes Gebäude teilweise zurückgebaut werden (siehe Planzeichnung). Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeplatz.

### 2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### 3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindeeigene Anlage unter Wasserbezug vom Wasserwerk der Stadt Rain.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln und sicherzustellen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### Allgemeine Hinweise

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM  
86694 NIEDERSCHÖNENFELD  
KREIS: DONAU-RIES  
LAND: FREISTAAT BAYERN



---

VORHABEN:

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„FELDHEIM NORD II“**

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
GEMÄSS §13a BAUGB (BAUGESETZBUCH)

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 57/11 (TF), 57/16 (TF),  
57/26 (TF), 74, 75, 76, 76/1, 78,  
91, 91/1, 91/2, 93 UND 93/1  
GEMARKUNG FELDHEIM

---

## **SATZUNG**

ENTWURF VOM 07.05.2018  
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2018

---

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

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Feldheim Nord II“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Feldheim Nord II“ bildet.

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

#### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Feldheim Nord II“ außer Kraft.

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **2.1 §4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

##### **2.2 §6 BauNVO – Mischgebiete (MI)**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

(3) Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig

### 3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

#### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA 0,4 und im MI 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im WA 0,6 und im MI 0,8.

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

II Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt

II = I+D Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

#### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen (Festsetzungen ausschließlich für WA-Gebiet)

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf im WA-Gebiet

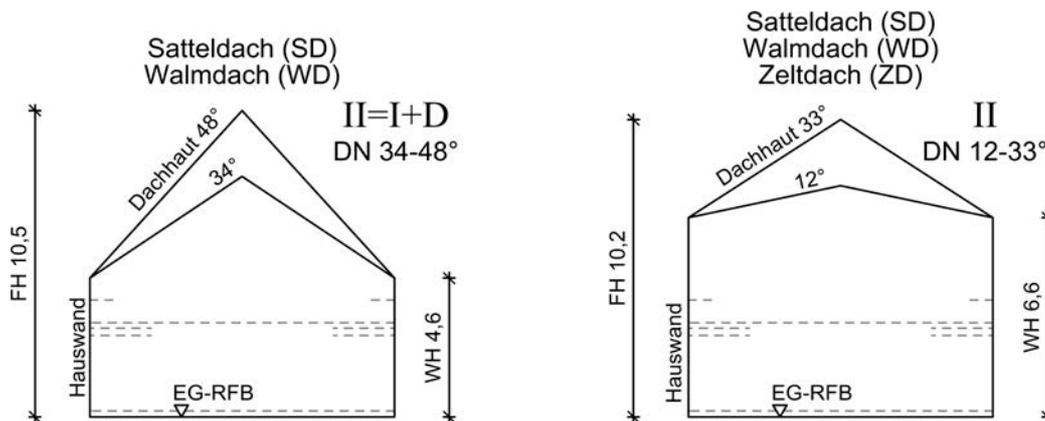
bei Wohngebäuden

- mit Dachgeschoss (II=I+D) höchstens 4,6m betragen
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen

bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (i.S.v. Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO)

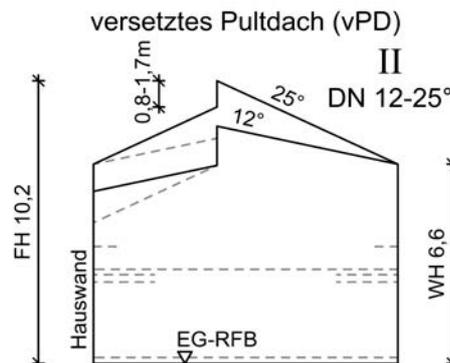
- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden



sowie Kombinationen der Dachformen

FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe,  
DN = Dachneigung, EG-RFB =  
Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden



### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Der Erdgeschoss-Rohfußboden (EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 45cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 45cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche, liegen.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

## 4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### 4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind im WA-Gebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### 4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 40m<sup>3</sup> auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im WA-Gebiet

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

## 6 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 6.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstreben (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## 6.2 Artenliste

### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

### Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen zu setzen.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## 6.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste unter Punkt 6.2 zu wählen.

Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

## 6.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des WA-Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz im allgemeinen Wohngebiet zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz – wo möglich – zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/ straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

Die Erstbepflanzung, Pflege bzw. Ersatzpflanzung entsprechend der Artenliste, z.B. bei Ausfall, übernehmen die Grundstückseigentümer.

## 6.5 Erhalt bestehender Gehölze

Vorhandene Gehölzstrukturen im Plangebiet sind nach Möglichkeit soweit wie möglich zu erhalten, sofern sich nicht durch den Baubetrieb das zwingende Erfordernis einer Entfernung ergibt.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### 2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### 2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude im WA-Gebiet sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5 Meter Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 28° bis 48° einzubehalten. Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Der First der Dachgaube oder des Zwerchbaus muss mindestens 1m tiefer liegen als der First des Hauptdaches

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,4m.

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

#### 2.3 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### 2.4 Gestaltung der Gebäude

Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

#### 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

### **3 Stellplatzrichtzahlen**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird nur eine einzige Wohneinheit realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

### **4 Einfriedungen**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen (inkl. Sockel) über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@bld.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### Hochwassergefahrenfläche/Grundwasser/Schichtenwasser

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Lechs kann es bei Hochwasser-ereignissen zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk kommen, feuchtes Mauerwerk neigt zu Schimmel- und Hausschwammbildung. Bei solchen Bauten kann es zu schweren Schäden für die Gesundheit, das Eigentum und den Besitz der Bewohner und Besitzer führen.

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **4 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## **5 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **6 Hinweise zu §13a BauGB**

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

Von 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.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat in der öffentlichen Sitzung vom **07.05.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.05.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.05.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **22.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.05.2018** 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 den Bebauungsplan in der Fassung vom **07.05.2018, zuletzt geändert am 02.07.2018** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **02.07.2018** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Niederschönenfeld, den 03.07.2018



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **02.07.2018** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den 03.07.2018



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Feldheim Nord“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den 04.07.2018



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

# 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
- 0,6 - 0,8 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 - 0,6 Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

## 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
- Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

# 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
- Bauweise
- SD = Satteldach
- WD = Walmdach
- ZD = Zeltdach
- vPD = versetztes Pultdach

WA III=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

- Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Vorschlag Grundstückseinteilung
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Gebäudevorschlag
- Bauplatznummer Größe der Bauparzelle

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

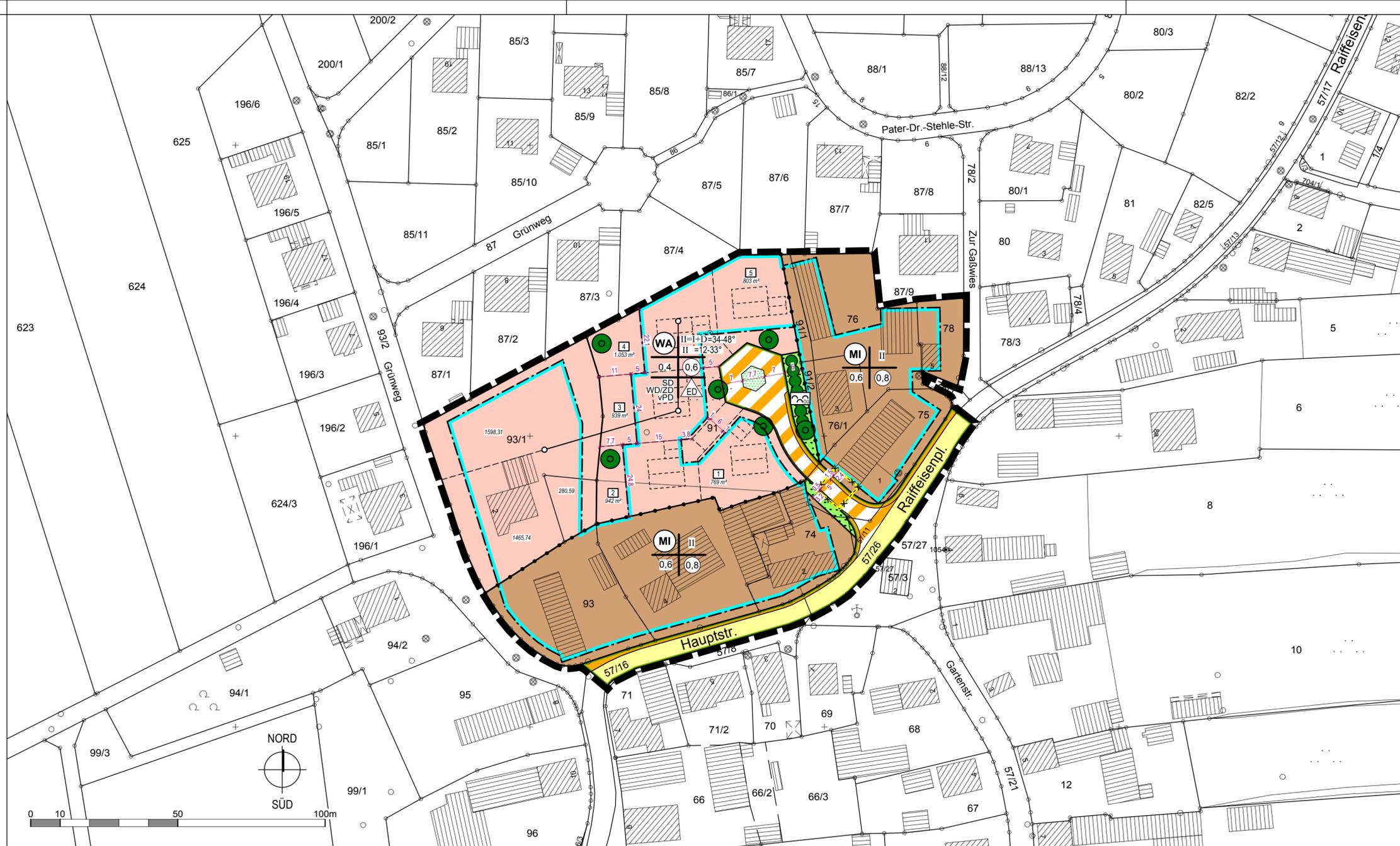
**In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 03.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Feldheim Nord“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den 04.07.2018

*P. Mahl*  
Peter Mahl, 1. Bürgermeister



(Siegel)



**GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD**  
SCHULWEG 1, FELDHEIM  
86694 NIEDERSCHÖNENFELD  
KREIS: DONAU-RIES  
LAND: FREISTAAT BAYERN



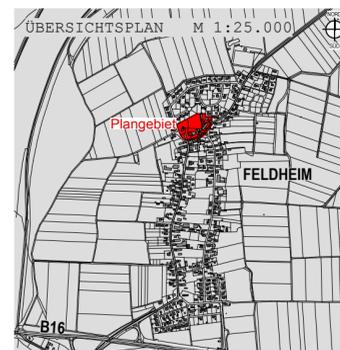
VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN "FELDHEIM NORD II"**  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄSS §13a BAUGB (BAUGESETZBUCH)

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 57/11 (TF), 57/16 (TF), 57/26 (TF), 74, 75, 76, 76/1, 78, 91, 91/1, 91/2, 93 UND 93/1 GEMARKUNG FELDHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000  
ENTWURF VOM 07.05.2018  
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2018

DATENQUELLE:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (06/2014)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



VERFASSER: **JOOST**  
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