

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

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



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "FELDHEIM NORD" 2. ÄNDERUNG

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH
DER ÄNDERUNG ERGIBT SICH AUS
DER PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 21.01.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.03.2019

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“

2. ÄNDERUNG

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH
DER ÄNDERUNG ERGIBT SICH AUS
DER PLANZEICHNUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 21.01.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.03.2019

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	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Wahl des Verfahrens	3
1.4.1	Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB.....	4
1.4.2	Fazit.....	6
2	Planungsrechtliche Situation	7
3	Lage des Plangebietes	7
4	Begründung zu einzelnen Festsetzungen	8
4.1	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.3	Dachformen	8
5	Hinweis zur Begründung	8
B	BESTANDSÜBERSICHT	9
C	BISHER RECHTSKÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Feldheim Nord“ wurde mit Verfügung vom 15.07.1982, Nr. SG40-173 des Landratsamtes Donau-Ries genehmigt und erlangte am 28.07.1982 Rechtskraft.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (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 (5) BauGB**

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

1.3 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Bereich des inzwischen 36 Jahre alten Bebauungsplanes im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen zu aktualisieren. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Außerdem soll die Planzeichnung an die tatsächlich vor Ort vorhandenen Gegebenheiten angeglichen werden, da bspw. der Straßenverlauf stellenweise abweicht von der ursprünglichen Planzeichnung.

Die Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die aktualisierten textlichen Festsetzungen und die der Realität angepasste/ergänzte Planzeichnung im Wesentlichen identisch.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen vollständig.

Ein Teil des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldheim Nord II“ überplant.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Änderung des Bebauungsplanes „Feldheim Nord“.

1.4 Wahl des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.

Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das vorliegende Verfahren soll gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Feldheim Nord“ hat eine Größe von insgesamt ca. 85.096m². Innerhalb des Bereichs der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Wohngebiet (ca. 55.657m²) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und ein Mischgebiet (10.033m²) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, womit insg. die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 28.283m² den Schwellenwert von 20.000m² überschreitet und eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich macht.

1.4.1 Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Folgende Kriterien werden gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches im Folgenden geprüft:

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit gegeben ja/nein
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bebauungsplan setzt im Sinne des §35 Abs. 3 UVPG einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da in dieser Bebauungsplanänderung mit den aktualisierten Festsetzungen eine Festlegung mit einer Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen getroffen wird. Das Ausmaß wird in Anbetracht der Art der Nutzung jedoch nicht als erheblich eingestuft.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Ziel des LEP Bayern und des RP Augsburg ist es u.a. für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur zu nutzen. Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan, da in einem bereits bebauten Gebiet Nachverdichtungen (höhere Gebäude, bessere Geschossnutzung durch weitere zulässige Dachformen) ermöglicht werden sollen.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheits.-bezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Bebauungsplanänderung sieht die Nachverdichtung und Optimierung der Flächennutzung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung, entsprochen. Der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen,	Mit der Bebauungsplanänderung sind keine umwelt- bzw. gesundheits-	nein

	einschließlich gesundheits-bezogener Probleme;	bezogenen Probleme verbunden. Es werden lediglich die Festsetzungen im Hinblick auf die Anforderungen an das heutige Bauen aktualisiert (weitere Gestaltungen, höhere Gebäude). Eine Erhöhung der Versiegelung findet nicht statt, da die Grundflächenzahl gleich bleibt.	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die Bebauungsplanänderung hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastungen (bestehende Bebauung und Versiegelung) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten. Die Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanänderung verbunden sind, sind aufgrund der Bestandsbebauung derzeit schon vorhanden und werden in Folge der möglichen Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung weist keine Auswirkungen mit kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter auf.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Da es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt, dessen Festsetzungen lediglich optimiert werden und damit u.a. eine Nachverdichtung ermöglichen, sind keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar. Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Wegen der bereits vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere bereits bestehender Flächenversiegelung, besteht keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wurde und soll auch weiterhin überwiegend der Wohnnutzung dienen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	nein
2.6	folgende Gebiete:		

2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	nein

1.4.2 Fazit

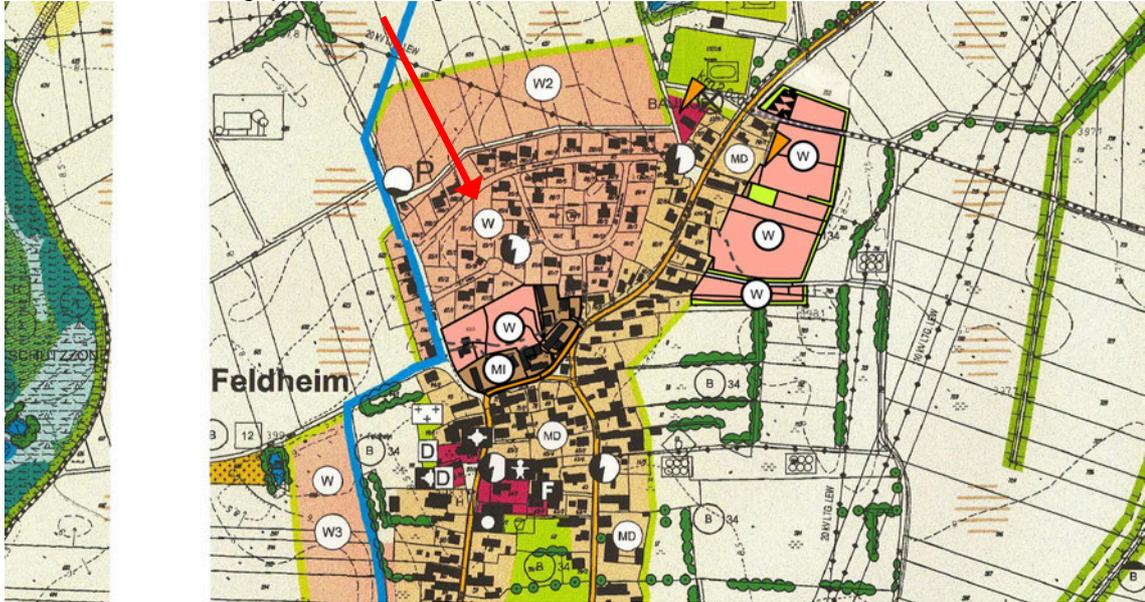
Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

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

2 Planungsrechtliche Situation

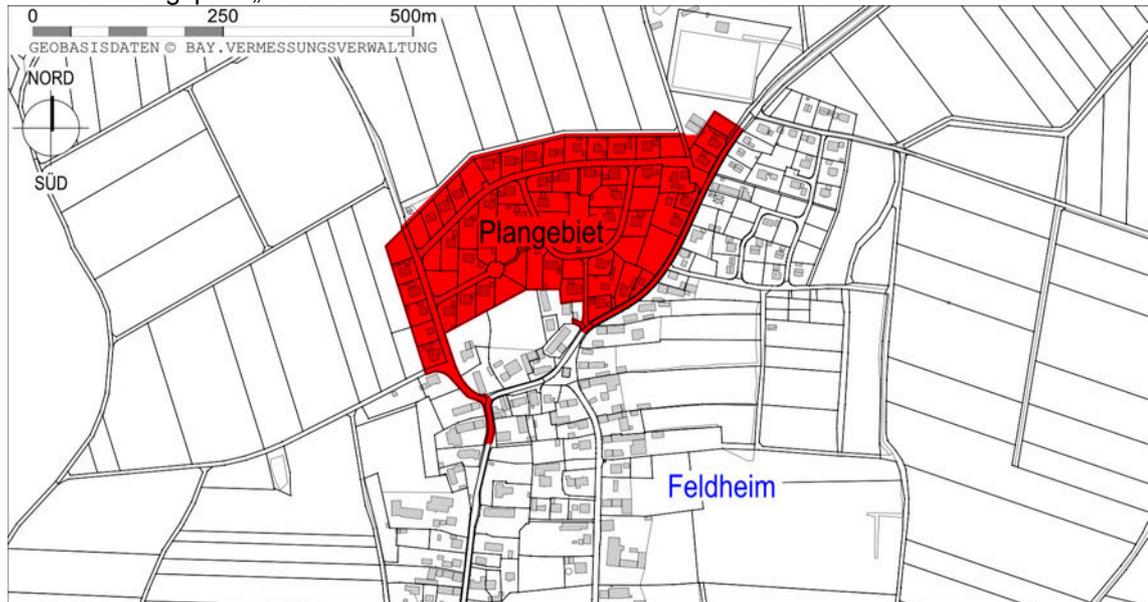
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederschönenfeld weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet und Dorfgebiet aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Feldheim Nord“ befindet sich im Norden Feldheims.



Maßstab 1:10.000

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 625 (Acker), 626 (TF, Straße „Grünweg“), 655 (TF, Gartenbereiche und Grasweg), 678 (TF, Wirtschaftsweg), 1727 (TF, Grünfläche und Halle), 674 (Geh- und Radweg), 57/17 (TF, Raiffeisenstraße)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 57/14 (Gehweg), 704 („Weiherweg“), 57/13 (Gehweg)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 75, 78, 76, 91, 93/1, 93, 57/11 (TF) (jeweils Bebauungsplan „Feldheim Nord II“), 71/3 (Gehweg), 57/16 (TF), 57/10 (TF, Gehweg)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 96/3 (Garten), 96, 95, 94/2 (Dorfgebiet), 620 (Wirtschaftsweg), 624/3 und 625 (jeweils Acker)

jeweils Gemarkung Feldheim.

4 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Festsetzungen für alle Bauwilligen in diesem Bereich ermöglicht werden sollen und möchte daher keine Quartierlösung festlegen. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber dem angrenzenden und bestehenden Wohngebiet für vereinbar und für das Ortsbild verträglich.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst verträgliche Gestaltung zu erhalten wird diese über die zulässige Wandhöhe/Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen und -formen bei Wohngebäuden geregelt.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch geringfügig aktualisierte Baugrenzen bestimmt und lassen einen Entwicklungsspielraum zu.

4.3 Dachformen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur

- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Zeltdächer sowie
- gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

Im Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ermöglicht dies eine bessere Geschossnutzung und Nachverdichtung

5 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes „Feldheim Nord“ vom **28.07.1982** zu entnehmen.

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

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



VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN „FELDHEIM NORD“ 2. ÄNDERUNG

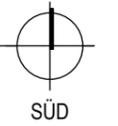
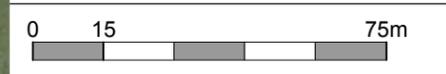
DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH
DER ÄNDERUNG ERGIBT SICH AUS
DER PLANZEICHNUNG

BESTANDSÜBERSICHT

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 18.03.2019

 Geltungsbereich (85.096m²)
Bebauungsplan-Änderung

DATENQUELLE:
LUFTBILD (07/2015) GEODATEN
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2016)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>



VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

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



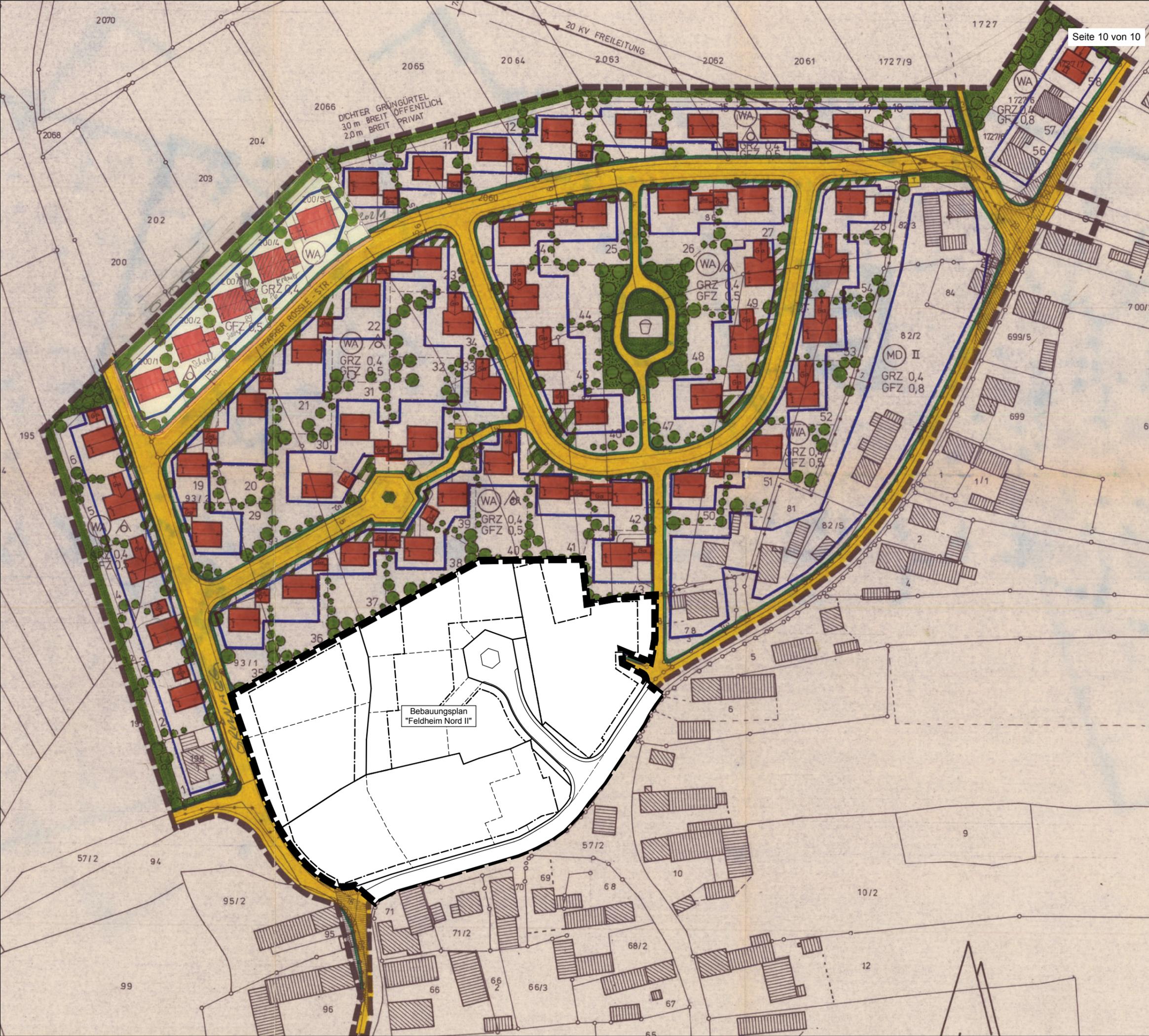
VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „FELDHEIM NORD“ 2. ÄNDERUNG

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH
DER ÄNDERUNG ERGIBT SICH AUS
DER PLANZEICHNUNG

BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 18.03.2019



Bebauungsplan
"Feldheim Nord II"



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

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

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



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "FELDHEIM NORD" 2. ÄNDERUNG

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH
DER ÄNDERUNG ERGIBT SICH AUS
DER PLANZEICHNUNG

SATZUNG

ENTWURF VOM 21.01.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.03.2019

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
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)	4
2.2	§ 6 BauNVO – Mischgebiete (MI)	4
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen.....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen.....	6
4	Bauweise, Baugrenzen.....	6
4.1	Bauweise	6
4.2	Baugrenze	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im WA-Gebiet.....	6
6	Grünordnung	6
7	Dungstätten	7
8	Verkehrsflächen.....	7
9	Sichtfelder mit Maßzahlen	7
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	8
1	Abstandsflächen	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	8
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung.....	8
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude.....	8
2.3	Solaranlagen	8
2.4	Gestaltung der Gebäude	8
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen	8
3	Stellplatzrichtzahlen.....	9
4	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer).....	9
D	HINWEISE	10
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	10
2	Denkmalschutz	10
3	Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
4	Landwirtschaftliche Immissionen	12
5	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	12
6	Hinweise zu §13a BauGB.....	12
7	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	12
E	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Auslegung (Offenlegung).....	13
3	Satzungsbeschluss.....	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten	13

A PRÄAMBEL

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

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 2. Änderung insgesamt ersetzt.

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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 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“ 2. Änderung 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 maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im WA und 0,6 im MI. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im WA 0,6 und im MI 0,8. 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 Vollgeschosse.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§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/ Attika (= oberer Bezugspunkt), darf:

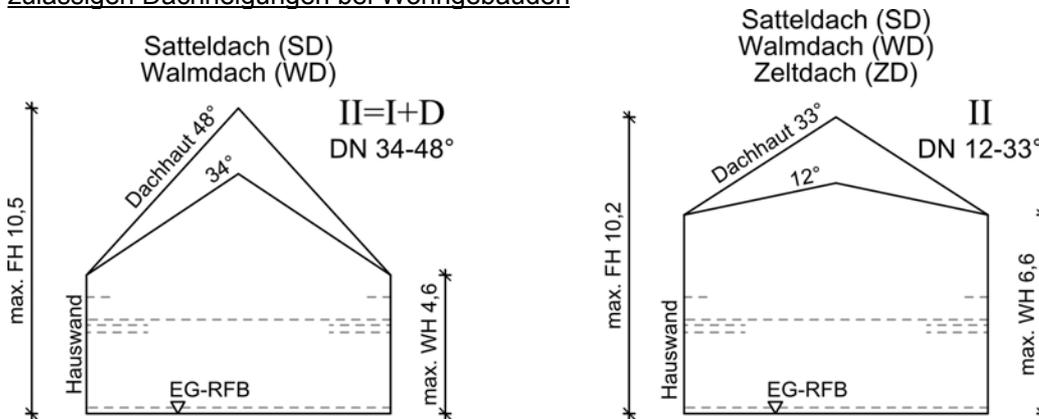
bei Wohngebäuden

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

bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

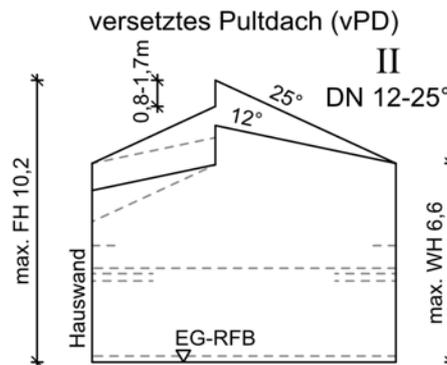
höchstens 3m im Mittel betragen. Die maximale Firsthöhe beträgt 5,5m.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen 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

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

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

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 (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Baugrenze

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze 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

Öffentliche Grünanlagen sind entsprechend mit ortsüblichen Laubträgern im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.

Der Grüngürtel zwischen der Bebauung und der anschließenden Flur ist auf einer Breite von 5m, wovon 3m öffentliche Grünfläche sind, dicht mit heimischen Laubträgern im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.

Soweit im Plan eingezeichnet, sind entlang der Straßen hochwachsende heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ist ein privater lockerer Grüngürtel anzulegen.

Die Bepflanzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit folgenden Arten durchzuführen, wobei im Bereich der Spielplätze und in Wohnbereichen giftige oder dornige Sträucher und Gewächse nicht zu verwenden sind:

Bäume:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Linden (Tilia cordata)

Sträucher:

Hartriegel (Cornus mas/ sanguinea)
Schneeball (Viburnum lantana/opulus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hasel (Corylus avellana)
Feldahorn (Acer campestre)
Weiden (Salix alba/viminalis)

Zur Auflockerung und Gestaltung des Baugebietes sind mindestens 15 % der privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7 Dungstätten

Dungstätten sind derart anzulegen bzw. zu gestalten, dass sie von der Ortsdurchfahrt nicht frei eingesehen werden können.

8 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

9 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

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 Wohn- und sonstige Hauptgebäude 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 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,7m zulässig, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, 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.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

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

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. 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 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, 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 (hier: Zäune und Mauer)

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

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

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen (inkl. Sockel) über 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 Hochwasserereignissen 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

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

4 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen 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 Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB, abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

7 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung.

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

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **21.01.2019** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.01.2019** durch **Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.01.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **01.02.2019 bis einschließlich 06.03.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **24.01.2019 durch Aushang an den Amtstafeln** 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 **21.01.2019, zuletzt geändert am 18.03.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **18.03.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Niederschönenfeld, den **19.03.2019**



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



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 **18.03.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den **19.03.2019**



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **27.03.2019 durch Aushang an den Amtstafeln** bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

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

Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, 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 **28.03.2019**



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



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

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- "Kinderspielplatz"

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen**

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne**
- Vermaßungslinie in m**
- Sichtdreieck** Anfahrtsicht (AS) = 20m und Schenkellängen (L) = 70m
- Bestehende Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,6
0,4	0,8
MI	II
0,6	0,8

Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach, VPD = versetztes Pultdach

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücke mit Nummer**
- Vorschlag Grundstückseinteilung**
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude**
- Gebäudevorschlag**

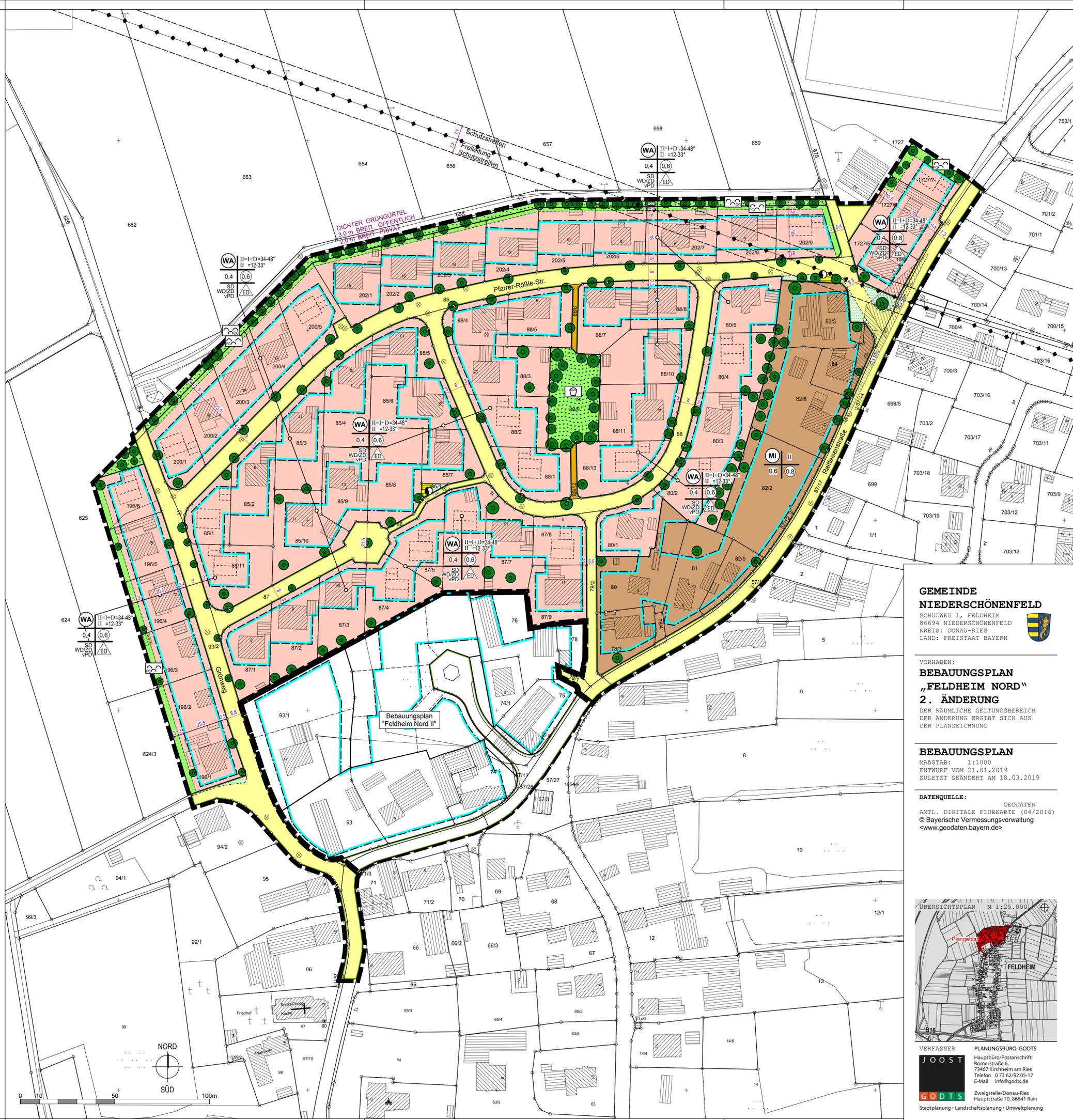
Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.03.2019 durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, 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 28.03.2019

P. Mähl
Peter Mähl, 1. Bürgermeister

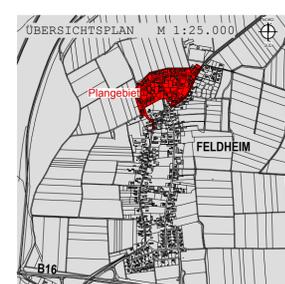


GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD
SCHULWEG 1, FELDHEIM
86694 NIEDERSCHÖNENFELD
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN „FELDHEIM NORD“
2. ÄNDERUNG
DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG ERGIBT SICH AUS DER PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN
MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 21.01.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.03.2019

DATENQUELLE:
GEODATEN AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2016)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>



VERFASSTER: **PLANUNGSBÜRO GODTS**
JOOST
Hauptbüro/Postanschrift: Römerstraße 6, 73407 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62 92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries: Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umwelplanung