

Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld



GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN
„FELDHEIM NORD“
3. ÄNDERUNG

**A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 30.05.2022

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

Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld



GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN
„FELDHEIM NORD“
3. ÄNDERUNG

A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 30.05.2022

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	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
2.2	§ 6 BauNVO – Mischgebiete (MI)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	6
3.2	Zahl der Vollgeschosse	6
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	7
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	7
4.1	Bauweise	7
4.2	Baugrenze	7
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im WA-Gebiet	7
6	Grünordnung	7
7	Dungstätten	8
8	Verkehrsflächen	8
9	Sichtfelder mit Maßzahlen	8
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	9
1	Abstandsflächen	9
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	9
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	9
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	9
2.3	Solaranlagen	9
2.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen	9
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	10
4	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)	10
D	HINWEISE	11
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	11
2	Denkmalschutz	11
3	Wasserwirtschaftliche Belange	12
4	Landwirtschaftliche Immissionen	13
5	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	13
6	Hinweise zu § 13a BauGB	13
7	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	13
E	VERFAHRENSVERMERKE	14
1	Aufstellungsbeschluss	14
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14
3	Satzungsbeschluss	14
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	14
5	In-Kraft-Treten	14

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Feldheim Nord“ 3. Änderung** als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **30.05.2022, zuletzt geändert am**
..... besteht aus

A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

B) Begründung für die 3. Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden **ausschließlich für den Bereich der 3. Änderung** des Bebauungsplanes geändert. Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 3. Änderung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft. Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen sind **in roter Schrift** kenntlich gemacht.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes bleiben unberührt:

- Planzeichnung

Die sonstigen Erläuterungen sind der Begründung des Original-Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 28.07.1982 sowie den Begründungen der bislang ergangenen Änderungen zu entnehmen.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die gemeindlichen Satzungen (wie z.B. Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe) nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

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“ **3. Änderung** außer Kraft.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Fl.-Nrn. 82/7, 82/2 und 82/8 Gemarkung Feldheim.

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)

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

• 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

- 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:

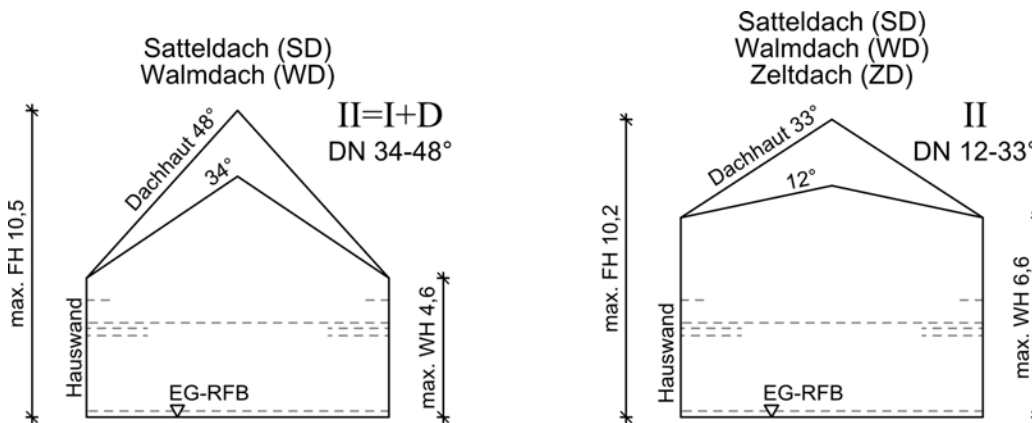
bei Wohngebäuden

- 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):

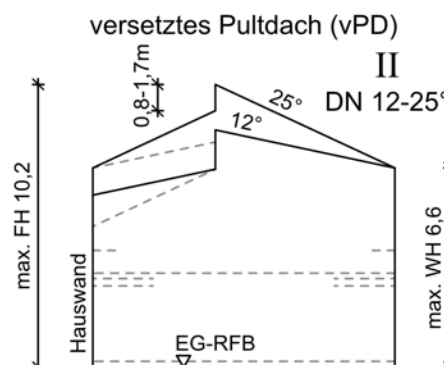
höchstens 3,0 m im Mittel betragen. Die maximale Firsthöhe beträgt 5,5m.

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 **50 cm** über dem bestehenden Gelände oder
- maximal **30 cm** 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.

Als festgelegte Geländeoberfläche (= unterer Bezugspunkt) zur Bemessung der Wandhöhe für Grenzgaragen gilt gemäß §9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die betreffende Grenzgarage erschlossen wird, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zur Garagenmitte und einem Abstand von maximal 7m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenmitte. Die Regelungen der Geländeoberfläche für alle anderen Gebäudearten bleiben davon unberührt.

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§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 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Dies gilt auch für Geländeveränderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Wer an den Grundstücksgrenzen oder innerhalb seines Grundstücks Höhenunterschiede im Gelände mittels Stützmauern, L-Steinen oder dergleichen abfängt, hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. Auffangmulden) dafür Sorge zu tragen, dass tiefer liegende Nachbargrundstücke hierdurch nicht nachteilig z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser beeinträchtigt werden. Dies gilt ebenso für sonstige Veränderungen des Geländeverlaufs, die eine Ableitung von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke nach sich ziehen. Die Maßnahmen sind im Bauantrag entsprechend darzulegen.

Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(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@bfd.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 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

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

7 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung verlieren die bisherigen textlichen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes samt seinen bisher ergangenen Änderungen im Geltungsbereich der 3. Änderung ihre Rechtskraft und werden durch die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung insgesamt ersetzt. Die Planzeichnung bleibt von der Änderung unberührt und gilt weiterhin unverändert.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **21.03.2022** die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat Niederschönenfeld hat in der Sitzung vom **30.05.2022** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **30.05.2022** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.06.2022 bis einschließlich 13.07.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.05.2022** 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 **30.05.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **18.07.2022** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Niederschönenfeld, den **19.07.2022**



Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **18.07.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den **19.07.2022**



Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **20.07.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den **21.07.2022**



Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



Feldheim, Schulweg 1
86694 Niederschönenfeld



GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN
„FELDHEIM NORD“
3. ÄNDERUNG

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 30.05.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Höhenlage für Grenzgaragen	5
2	Gestaltung der unbebauten Flächen	5

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 Abs. 3 BauGB**

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

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

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im Zuge der Umsetzung des Baugebietes und Bearbeitung der eingegangenen Anfragen zur gewünschten Bebauung der jeweiligen Grundstücke zeigte sich, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte der Bedarf besteht, die Bauplätze besser nutzen zu können, in dem die Vorgaben insb. für die Situierung von Grenzgaragen (Höhenlage) und zulässige Geländeänderungen präzisiert werden.

Daher sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen diesbezüglich aktualisiert werden. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen. Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen **für den Geltungsbereich der 3. Änderung** insgesamt überarbeitet. Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurden dabei **in roter Schrift** kenntlich gemacht. Die Bebauungsplanzeichnung ist von der Änderung nicht betroffen und bleibt unverändert.

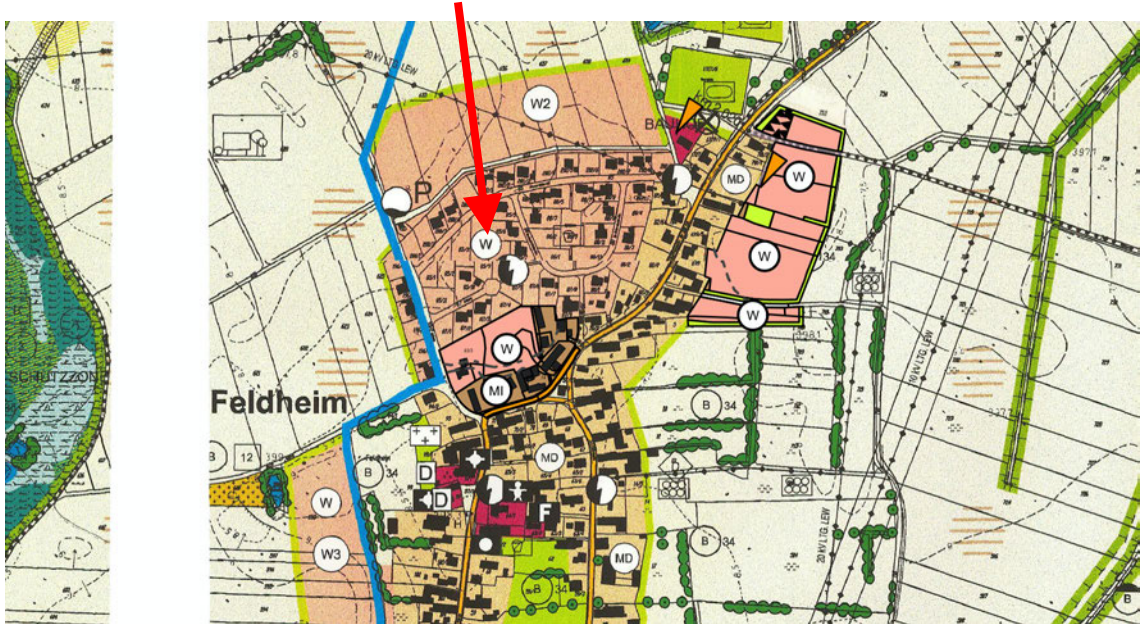
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 2.108 m² (Fl.-Nrn. 82/7, 82/2 und 82/8 Gemarkung Feldheim). Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, 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 Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

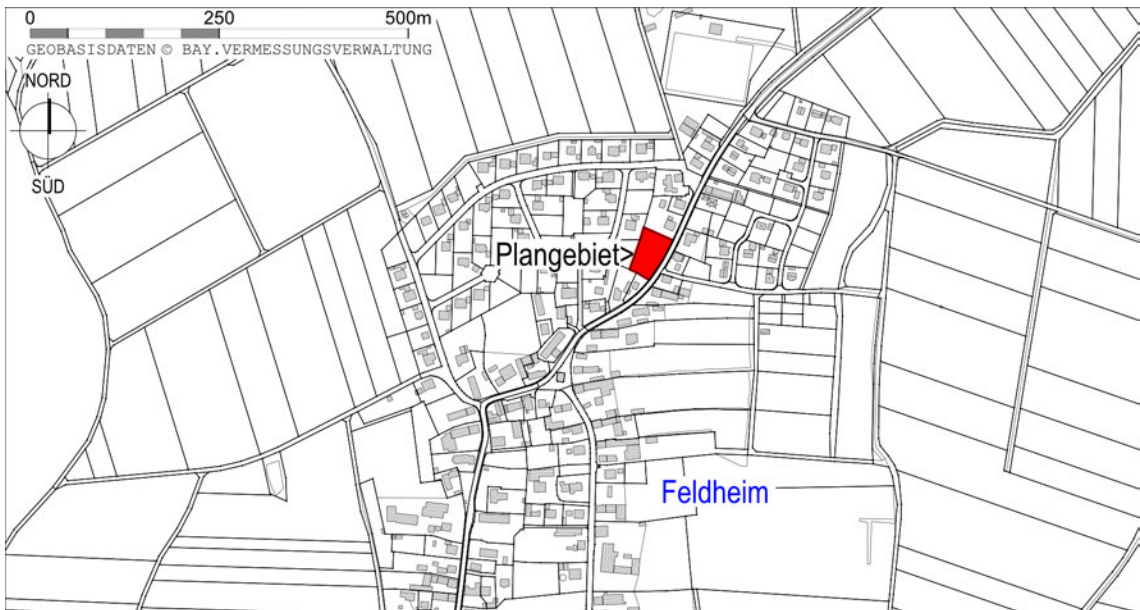
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederschönenfeld weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet und Dorfgebiet aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

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



Maßstab 1:10.000

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Höhenlage für Grenzgaragen

Da es in den bisherigen Festsetzungen nicht geregelt war, die Gemeinde in diesem Punkt jedoch eine vertragliche Höhenentwicklung regeln will, ist es erforderlich die Höhenlage für Grenzgaragen festzulegen, damit diese sich vertraglich einfügen. Mit der einheitlichen Handhabung der Höhenlage soll zudem nachbarlichen Konflikten vorgebeugt werden.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Da mitunter Geländeänderungen auf den Baugrundstücken erforderlich werden bzw. auch seitens der Bauherren gewünscht sind, um die Gebäude ordnungsgemäß errichten zu können, ist es erforderlich das Ausmaß der Geländeänderungen zu regeln.

Um zu vermeiden, dass diese Geländeänderungen Nachbargrundstücke nachteilig beeinträchtigen (bspw. durch Ableitung des Niederschlagswassers), wird hierbei zudem im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme festgelegt, dass ein jeder, der sein Grundstück an der Grenze oder innerhalb seines Grundstücks durch Stützmauern und dgl. abfängt oder so verändert, dass dadurch eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken zu erwarten ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen hat, die derartige nachteilige Beeinträchtigungen unterbinden.