

**GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD**

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



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
"WEIHERWEG"
2. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN (MIT DAZUGEHÖRIGE
PARZELLE) 703/16(9), 703/17 (11)
UND 703/18(13) JEWEILS GEMARKUNG
FELDHEIM

**BEGRÜNDUNG MIT
SATZUNG UND
PLANZEICHNUNG**

ENTWURF VOM 10.11.2014

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, da Bedarf an zusätzlichen Haus-Typen vorhanden ist. Daher hat die Gemeinde beschlossen, die ursprünglichen Festsetzungen teilweise zu aktualisieren.

Der zu ergänzende Einzelhaus-Typ (zweigeschossige Bauweise) wird in einem Bereich (Quartierlösung) zugelassen, welcher mittlerweile von gleicher Geschosshöhe geprägt wird. Die Verträglichkeit z.B. Höhenentwicklung, Bauweise wurde bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt Donau-Ries, Fachbereich Bauleitplanung besprochen. Der Gesamtcharakter zum angrenzenden Gebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aufgrund des Änderungsbeschlusses vom **10.11.2014** wurde der Entwurfsverfasser mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Weiherweg“ beauftragt.

2 Vorprüfung entsprechend §13a (1) BauGB:

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 2.497m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (2.497m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 999m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche der Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet da es sich hier um ein 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 Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Niederschönenfeld besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

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

4 Lage

Der Planungsraum liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Feldheim angrenzend an bestehende Bebauung.

5 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Weiherweg“ gilt abgesehen von den Änderungen der 2. Bebauungsplanänderung weiterhin.

B SATZUNG

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund der §§2(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 „Weiherweg“ 2. Änderung als Satzung.

Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung, der Planzeichnung mit dargestelltem Änderungsbereich, den nachfolgenden Hinweise sowie den Verfahrensvermerken.

11. Hinweise zur § 13a BauGB

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

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13 (3) BauGB, abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

12. Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 (7) BauGB). Die textlichen Festsetzungen aus der bisherigen Satzung bleiben unverändert erhalten. Die zeichnerischen Änderungen betreffen nur den Geltungsbereich der Planzeichnungs-Änderung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, Planzeichnung, Satzung inkl. örtliche Bauvorschriften und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weiherweg“, 1. Änderung und Erweiterung behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (M 1:1.000).



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:

DIGITALE FLURKARTE
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung



D BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert (Maßstab 1:1.000)



— Geltungsbereich 2. Änderung 2.497m² Plangebiet

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

0,6 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

0,40 Grundflächenzahl

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

= 12°- 30° zulässige Dachneigung in
= 38°- 48° Verbindung mit Geschosshöhe

SD zulässige Dachform
WD
vPD

13 Bauplatznummer
829qm Größe der Bauparzelle

--- Gebäudevorschlag



E VERFAHRENSVERMERKE

1 Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **10.11.2014** die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **25.11.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **10.11.2014** mit Planzeichnung, Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **01.12.2014 bis einschließlich 05.01.2015** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **25.11.2014** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom **21.11.2014 bis einschließlich 02.01.2015** durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **10.11.2014** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **19.01.2015** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Niederschönenfeld, den ^{26.01.15}.....


.....
Peter Mahl, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **19.01.2015** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Niederschönenfeld, den ^{26.01.15}.....


.....
Peter Mahl, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ^{27.01.15}..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Weiherweg“ 1. Änderung und Erweiterung im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Gemeinde Niederschönenfeld, den ^{03.03.15}.....


.....
Peter Mahl, 1. Bürgermeister

