

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

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



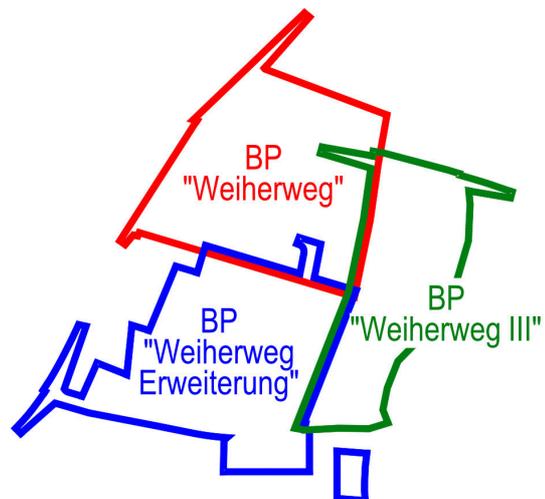
VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN "WEIHERWEG ERWEITERUNG"

### 4. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1 (TF), 1/1, 1/3 (TF),  
1/4, 2 (TF), 57/13 (TF), 57/14 (TF),  
57/17 (TF), 700 (TF), 703/4, 703/5,  
703/6, 703/7, 703/8, 703/9, 703/10,  
703/11, 703/12, 703/13, 703/14,  
703/15, 703/16, 703/17, 703/18,  
703/19, 704 (TF), 704/1, 706 (TF),  
707 UND 708 (TF) GEMARKUNG FELDHEIM

FASSUNG VOM 25.05.2020



#### VERFASSER DER 4. ÄNDERUNG

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RAIN  
Münchner Straße 42, 86641 Rain  
[www.vg-rain.de](http://www.vg-rain.de)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto: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 "WEIHERWEG ERWEITERUNG"**

### **4. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1 (TF), 1/1, 1/3 (TF),  
1/4, 2 (TF), 57/13 (TF), 57/14 (TF),  
57/17 (TF), 700 (TF), 703/4, 703/5,  
703/6, 703/7, 703/8, 703/9, 703/10,  
703/11, 703/12, 703/13, 703/14,  
703/15, 703/16, 703/17, 703/18,  
703/19, 704 (TF), 704/1, 706 (TF),  
707 UND 708 (TF) GEMARKUNG FELDHEIM

---

## **BEGRÜNDUNG**

IN DER FASSUNG VOM 25.05.2020

---

### **VERFASSER DER 4. ÄNDERUNG**

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RAIN  
Münchner Straße 42, 86641 Rain  
[www.vg-rain.de](http://www.vg-rain.de)

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
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: .....	4
2	Planungsrechtliche Situation .....	4
3	Lage des Plangebietes .....	5
4	Hinweis zur Begründung .....	5

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Änderung

#### 1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Weiherweg Erweiterung“ erlangte am 28.09.2012 Rechtskraft.

Aufgrund der teilweisen Überplanung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Weiherweg“ wurde der vorliegende Bebauungsplan ursprünglich unter der Bezeichnung „**Weiherweg“ 1. Änderung und Erweiterung** geführt und die nachfolgenden Änderungen mit den Bezeichnungen „Weiherweg“ 2. Änderung und „Weiherweg“ 3. Änderung und Erweiterung beschrieben. Nachdem es sich jedoch um ein eigenständiges Baugebiet handelt, soll dieses fortan „**Weiherweg Erweiterung**“ genannt werden, um Missverständnisse hinsichtlich der Bezeichnung zum noch bestehenden, nördlich angrenzenden Plangebiet „Weiherweg“ und dem östlich angrenzenden Baugebiet „Weiherweg III“ zu vermeiden.

#### 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 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weiherweg Erweiterung“ der Gemeinde Niederschönenfeld ist notwendig, da den Bauherren hinsichtlich der Grundstückseinfriedung mehr Spielraum eingeräumt werden soll, um einen geeigneten Sichtschutz erstellen zu können. Um keine Konflikte auszulösen, bedarf es einer gezielten Änderung des Bebauungsplanes.

##### Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Regelung der angedachten Gestaltung
- Wahrung einer geordneten, städtebaulich verträglichen Nutzung

##### Konkret wird im Wesentlichen ergänzt/geändert:

- eindeutige Namensgebung
- Anpassung der Festsetzungen für Einfriedungen (Höhe)
- Die Hinweise zum Verfahren wurden eingefügt.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und für selbiges verträglich ist. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Dabei werden zugunsten der Lesbarkeit die textlichen Festsetzungen insgesamt aufgeführt, wobei Änderungen in **blauer Schrift** kenntlich gemacht sind.

##### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weiherweg Erweiterung“.

#### 1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 19.761m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit automatisch weniger als 20.000m<sup>2</sup>.
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 ein allgemeines Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

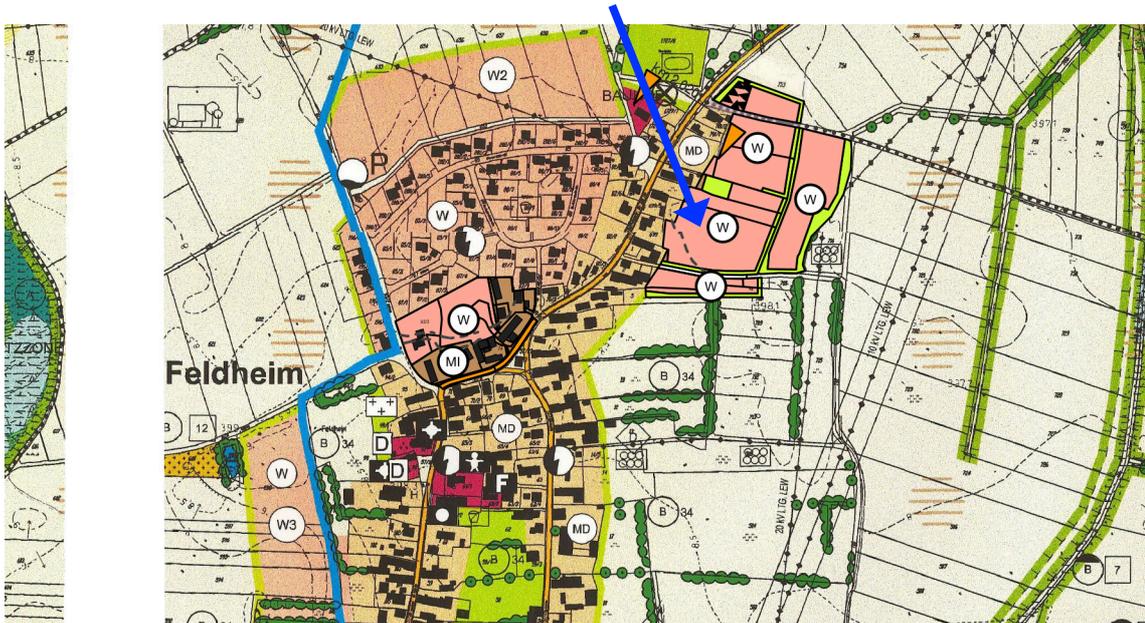
Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

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

## 2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederschönenfeld weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet aus.

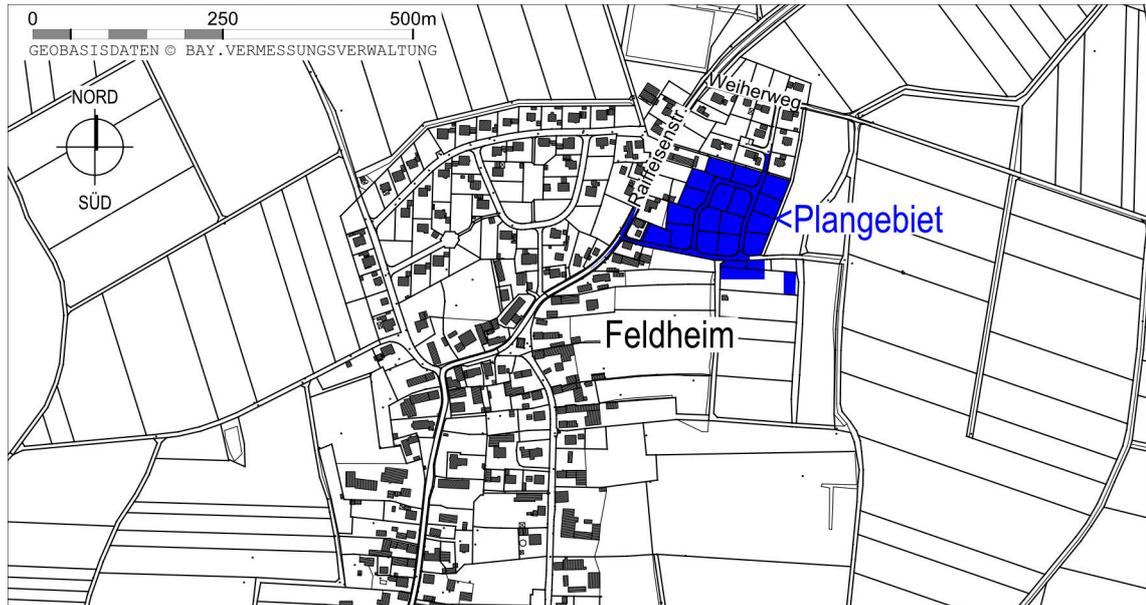
Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

### 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Weiherweg Erweiterung“ befindet sich im Norden des Ortsteils Feldheim.



Maßstab 1:10.000

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF = Teilfläche):

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 700/27, 700/22 (jeweils Gehweg), 700 (TF, Weiherweg)
  - **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 702 (Grünweg), 704 (TF, Krautgartenweg), 706, 708 (jeweils TF, Grünfläche)
  - **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 708 (TF, Grünfläche), 710 (Wirtschaftsweg), 4 (Gartenfläche), 2 (TF, Wohnen),
  - **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 57/13, 57/14 (jeweils TF, Gehweg), 57/17 (TF, Raiffeisenstraße), 1 (TF, Wohnen), 699, 703/2, 700/3, 700/4 (jeweils Wohnen)
- jeweils Gemarkung Feldheim.

### 4 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Weiherweg Erweiterung“ sowie zur bisher ergangenen 1. bis 3. Änderung für dieses Gebiet inklusive aller begleitenden Pläne (Grünordnungsplan Konflikte, Grünordnungsplan Maßnahmen etc.) gilt abgesehen von den Änderungen der 4. Änderung weiterhin.

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

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



---

VORHABEN:

## **BEBAUUNGSPLAN "WEIHERWEG ERWEITERUNG"**

### **4. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1 (TF), 1/1, 1/3 (TF),  
1/4, 2 (TF), 57/13 (TF), 57/14 (TF),  
57/17 (TF), 700 (TF), 703/4, 703/5,  
703/6, 703/7, 703/8, 703/9, 703/10,  
703/11, 703/12, 703/13, 703/14,  
703/15, 703/16, 703/17, 703/18,  
703/19, 704 (TF), 704/1, 706 (TF),  
707 UND 708 (TF) GEMARKUNG FELDHEIM

---

## **SATZUNG**

IN DER FASSUNG VOM 25.05.2020

---

### **VERFASSER DER 4. ÄNDERUNG**

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RAIN  
Münchner Straße 42, 86641 Rain  
[www.vg-rain.de](http://www.vg-rain.de)

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich .....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) .....	4
2.2	§ 5 BauNVO - Dorfgebiete (MD) .....	4
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Zahl der Vollgeschosse .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen .....	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
3.4	Systemschnitt .....	5
4	Bauweise, Baugrenzen .....	5
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	5
6	Verkehrsflächen .....	6
7	Flächenbefestigung .....	6
8	Versorgungsleitungen .....	6
9	Grünordnung .....	6
9.1	Pflanzgebot für Strauchgruppen auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“ .....	6
9.2	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	6
9.3	Zwischenbereiche .....	7
9.4	Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger und Grenzabstände .....	7
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	7
10.1	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	7
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>8</b>
1	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	8
1.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung .....	8
1.2	Gestaltung der Dächer .....	8
1.3	Zwerchbauten .....	8
1.4	Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen .....	8
1.5	Gestaltung der Gebäude .....	9
1.6	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	9
2	Abstandsflächen .....	9
3	Beleuchtung .....	9
4	Stellplatzrichtzahlen .....	9
5	Einfriedungen .....	9
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
1	Altlasten .....	10
2	Denkmalschutz .....	10
3	Wasserwirtschaftliche Belange .....	10
4	Immissionen .....	11
5	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	11
6	Hinweise zu §13a BauGB .....	11
7	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen .....	11
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>12</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	12
2	Auslegung (Offenlegung) .....	12
3	Satzungsbeschluss .....	12
4	Aufgestellt / Ausgefertigt .....	12
5	In-Kraft-Treten .....	12

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Weiherweg Erweiterung“ 4. Änderung als Satzung.

Die 4. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

**Die bisherigen Festsetzungen werden insgesamt wie nachfolgend ersetzt. Zum besseren Verständnis/Nachvollziehbarkeit werden die im Zuge der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung vorzunehmende Änderungen/Ergänzungen blau hervorgehoben.**

**Die Planzeichnung bleibt hingegen unverändert. Sie wird lediglich um die Bebauungsplan-Bezeichnung samt Flurnummern im Geltungsbereich aktualisiert.**

### 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Weiherweg Erweiterung“ 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) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

##### **2.2 § 5 BauNVO - Dorfgebiete (MD)**

###### § 5 (1) BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

###### § 5 (2) BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,

Nicht zulässig sind

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

###### § 5 (3) BauNVO

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

#### 3.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, wobei bei den Häusern mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss ( $II=I+D$ ) und bei den Häusern mit einer Dachneigung von 12 bis 30 Grad die Zahl der Vollgeschosse zwingend zwei (II) beträgt.

#### 3.2 Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterer Bezugspunkt (siehe Punkt 3.3) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Wohngebäuden** bergseits höchstens

- bei zwei Vollgeschossen ( $II=I+D$ ) 4,20 m betragen.
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,20 m betragen.

bei **Garagen** bergseits höchstens

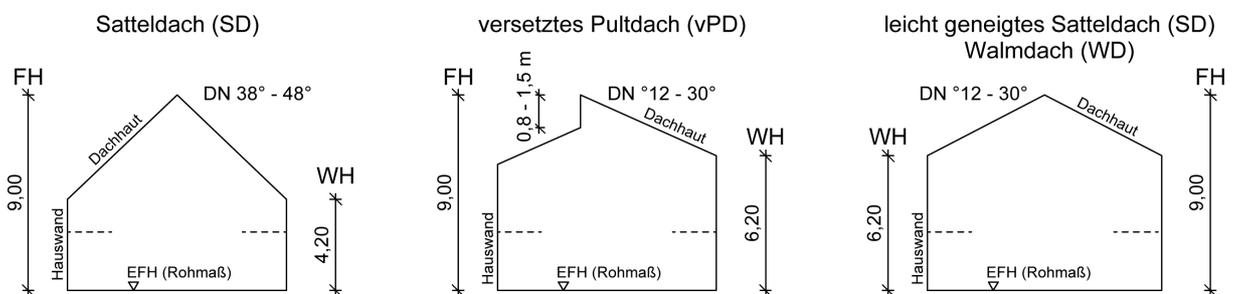
3,0 m betragen.

#### 3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

#### 3.4 Systemschnitt



### 4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die „offene Bauweise“.

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

Nebengebäude ohne Feuerstätten sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

### 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

## 6 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.

## 7 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 8 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Die bestehende 20-kV-Freileitung ist unterirdisch zu verlegen.

## 9 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 9.1 Pflanzgebot für Strauchgruppen auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“

Im Randbereich des Plangebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Sträuchern (aus der Artenliste) festgesetzt.

Die Erstbepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

#### Artenliste:

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	Echter Seidelbast
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### 9.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Zur Gliederung des Gebietes ist pro angefangene 500 qm private Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm aus der Artenliste an geeigneter Stelle einzuplanen.

#### Artenliste:

Bäume 2. Ordnung, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm bewährter Sorten).

### 9.3 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche der Ortsrandeingrünung sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones /einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 30%) zu begrünen.

### 9.4 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger und Grenzabstände

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

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

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche (7.179 qm) für das Baugebiet werden durch grünordnerische Festsetzungen **auf Fl.-Nr. 447**, Gemarkung Mittelstetten, aufgewertet bzw. ausgeglichen.

Auf Fl.-Nr. 447 werden 7.179 qm aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und in extensives Grünland auf einem frischen Standort umgewandelt (s. Maßnahmenplan Bestand: intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker).

Nachfolgende Maßnahmen werden festgelegt und sind zusammen auszuführen:

- Sofortiger Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung.
- Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung
- In den ersten Jahren sind in Abhängigkeit des Aufwuchses zur Aushagerung mehr als zwei Schnitte notwendig
- Die weitere Pflege des Grünlandes ist über eine zweischürige Mahd ab Anfang Juli sicherzustellen.
- Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.
- Zur Abgrenzung der Fläche werden Eichenpfähle in einem Abstand von max. 60 m angebracht.

Entwicklungsziel: artenreiches extensives Grünland frischer Standorte.

In dem der Begründung beiliegenden Maßnahmenplan sind die Maßnahmenflächen als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

### 10.1 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausführungsplanung ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### **1.1 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.

#### **1.2 Gestaltung der Dächer**

##### **1.2.1 Wohngebäude mit Satteldach von 38 bis 48 Grad**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48°.

Kniestöcke sind bis höchstens 0,60 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,5 m zzgl. Dachrinne, am Ortgang: 0,3 m.

Dachaufbauten in Form von SchlepPGAuben oder Giebelgauben sind zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzubehalten.

Bei einer bereits realisierten Doppelhaushälfte muss sich die Zweite anpassen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen Tönen oder mit anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

##### **1.2.2 Wohngebäude mit Sattel-, Walm- oder versetzten Pultdächer von 12 bis 30 Grad**

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 30°.

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Dachaufbauten sind unzulässig

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Bei einer Dachneigung bis 22° sind auch andere Dachdeckungen z.B. Titanzink in material-bedingtem Farbton zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Maximaler Dachüberstand 0,60 m zuzüglich Dachrinne.

##### **1.2.3 Nebengebäude, Garagen und Anbauten**

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

#### **1.3 Zwerchbauten**

Zwerchgiebel und –häuser sind zulässig. Die Breite darf 50% der Trauflänge betragen.

Die Dachneigung des Hauptdaches ist beizubehalten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m tief sein.

#### **1.4 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen**

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

### **1.5 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.

### **1.6 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur bis 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon ist der Raum zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Außenwand der tiefer liegenden Grundstücke.

## **2 Abstandsflächen**

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

## **3 Beleuchtung**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampe) zu verwenden.

## **4 Stellplatzrichtzahlen**

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

Jeder Wohneinheit sind 2 Stellplätze zuzuordnen.

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß § 20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 8.7.2009 (§ 2 V v. 8.7.2009, 332) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## **5 Einfriedungen**

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

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m zulässig.

Sockel sind bis 20 cm Gesamthöhe zugelassen.

Die Holzzäune müssen – von der Straße aus gesehen – vor der Tragkonstruktion laufen und aus senkrechten Holzlatten hergestellt werden. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Stauräume vor Stellflächen und Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5 Metern offen zu halten.

An der westlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 703/14 und der östlichen Grundstücksgrenze von 700/4 ist eine Einfriedung mit Sockelaufbau bis zu einer maximalen Höhe inkl. Sockel von 3,25m zulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altlasten

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 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 Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern 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 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (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.

### 3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden je nach Höhenlage der künftigen Baukörper, so dass gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Die Gemeinde wird im Vorfeld Baugrunduntersuchungen veranlassen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Detailplanung der Niederschlagswasserableitung ist für private Flächen mit dem Baugesuch vorzulegen. Für öffentliche Flächen sind die Nachweise und Planunterlagen im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung auszuarbeiten.

Die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) sind 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 Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. 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 Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

### Drainagen

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

## **4 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für ein Dorf/Allgemeines Wohngebiet üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden.

## **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 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). Der bisherige Geltungsbereich bleibt unverändert (siehe Angaben im Plan und auf dem Deckblatt).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weiherweg Erweiterung“ 1., 2. und 3. Änderung behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **17.02.2020** die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.02.2020 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **17.02.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.03.2020 bis einschließlich 02.04.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.02.2020 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 **25.05.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **25.05.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Niederschönenfeld, den **26.05.2020**

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 **25.05.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den **26.05.2020**

Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **27.05.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

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

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den **28.05.2020**

Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- II=I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- 0,6** Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
- II** Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,40** Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenze** überbaubare Grundstücksfläche
- ED** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung.**

## GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche "Kinderspielfeld"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche "Eingrünung"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche "Grasweg"**

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Pflanzgebot für Laubbäume und Sträucher** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Erweiterung**

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"**
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" mit höchstens 7 km/h Lage der Parkflächen unverbindlich**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich**

# SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des Geltungsbereiches von bestehenden Bebauungsplänen**
- Sichtfläche, von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm freizuhaltende Fläche Anfahrtsicht (AS) = 3 m und Schenkellängen Sichtfeld (L) = 60 m**
- Vermaßungslinie in m**
- Nutzungsschablone für:**

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse und Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
SD = Satteldach	WD = Walmdach
vPD = versetztes Pultdach	

# HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

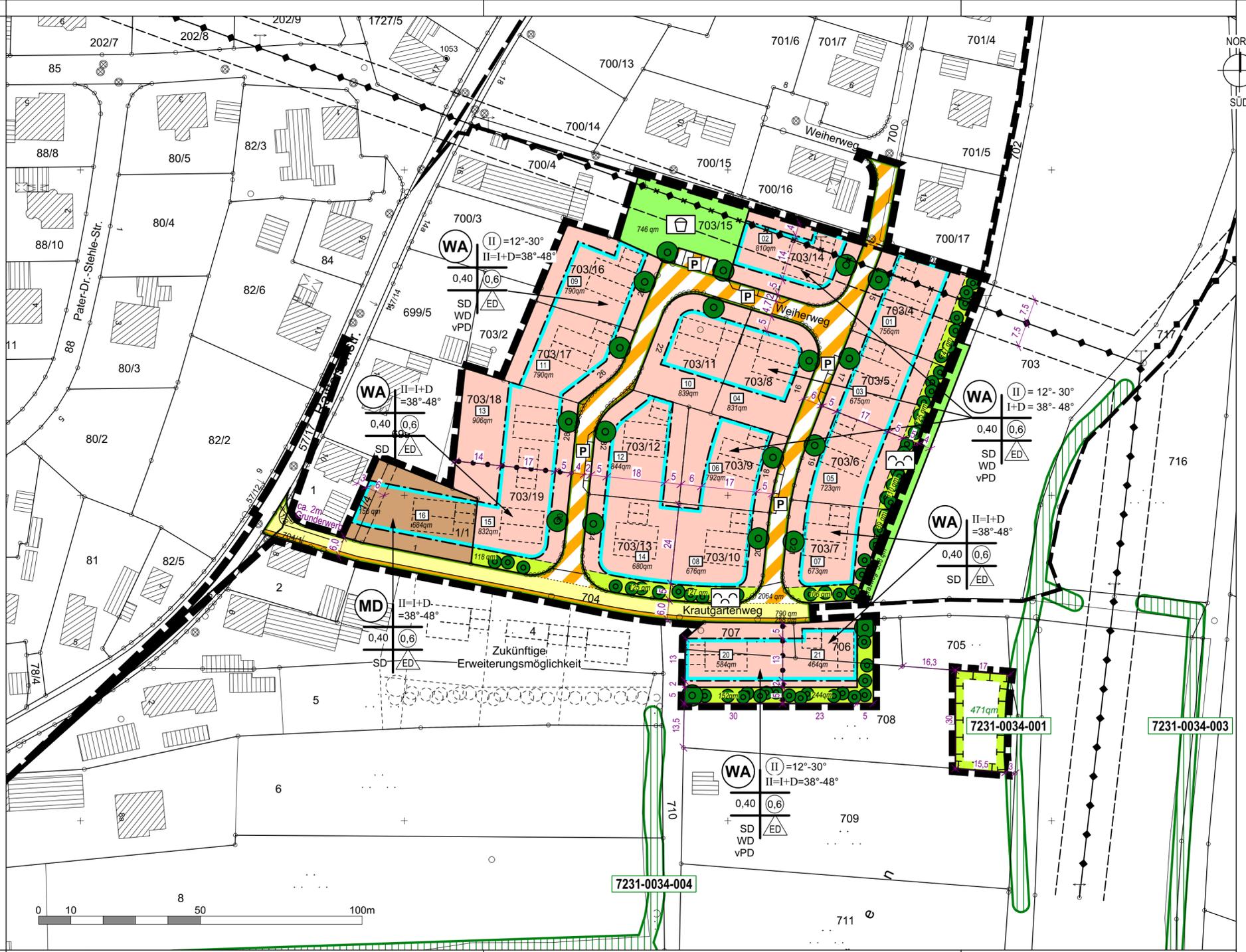
- bestehende Flurstücke mit Nummer**
- bestehende Haupt- & Nebengebäude**
- Abzubrechende Gebäude**
- Grundstückseinteilung**
- Gebäudevorschlag**
- Bauplatznummer Größe der Bauparzelle**
- oberirdische Leitung mit beidseitigem 7,5 m Schutzstreifen**
- zu verlegende 20 kV-Freileitung**

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

# BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Niederschönenfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den 28.05.2020  
*Stefan Roßkopf*  
 Stefan Roßkopf 1. Bürgermeister



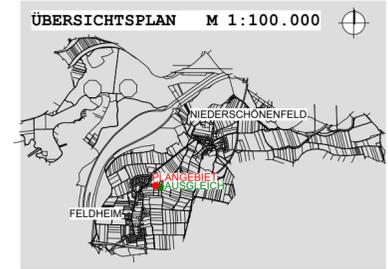
**GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD**  
 SCHULWEG 1, FELDHEIM  
 86694 NIEDERSCHÖNENFELD  
 KREIS: DONAU-RIES  
 LAND: FREISTAAT BAYERN

## VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN "WEIERWEG ERWEITERUNG" 4. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 1(TF), 1/1, 1/3(TF), 1/4, 2(TF), 57/13(TF), 57/14(TF), 57/17(TF), 700(TF), 703/4, 703/5, 703/6, 703/7, 703/8, 703/9, 703/10, 703/11, 703/12, 703/13, 703/14, 703/15, 703/16, 703/17, 703/18, 703/19, 704(TF), 704/1, 706(TF), 707 UND 708 (TF) GEMARKUNG FELDHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000  
 FASSUNG VOM 25.05.2020



**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2014)  
 LUFTBILD (2012)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Bereitstellung: Gemeinde Niederschönenfeld  
 20 kV LEITUNGEN  
 © LEW Netzservice GmbH, Donauwörth  
 Stand: 21.09.2011  
 KARTIERTE BIOTOPE/ SCHUTZGEBIETE  
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt

**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