

**GEMEINDE
NIEDERSCHÖNENFELD**

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



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„AM MOOSANGER“

1. BAUABSCHNITT

1. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH DER
PLANZEICHNUNGSÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMER 1010 (TF)
GEMARKUNG FELDHEIM

**BEGRÜNDUNG MIT
SATZUNG UND
PLANZEICHNUNG**

ENTWURF VOM 29.05.2017
ZULETZT GEÄNDERT AM 14.08.2017

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

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Moosanger“ 1. Bauabschnitt der Gemeinde Niederschönenfeld ist notwendig, da für einen unbebauten Teilbereich (Fl.-Nr. 1010 Gemarkung Feldheim) des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser ermöglicht werden soll.

Das Plangebiet, weist eine ausreichende Erschließung auf und eignet sich somit für eine Wohnbebauung. Da derzeit jedoch ein bereits abgerissener Gebäudebestand auf diesem Flurstück im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1975 dargestellt wurde, hat der Gemeinderat beschlossen, die zulässige Art der Nutzung zu ändern, um so die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Vermeidung potenzieller Konflikte
- Regelung der angedachten Bebauung
- Geordnete Regelung der städtebaulich verträglichen Nutzung

Die Wohnbebauung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Die Änderungen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **29.05.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Moosanger“ 1. Bauabschnitt der Gemeinde Niederschönenfeld beauftragt.

2 Vorprüfung entsprechend §13a (1) BauGB

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 3.696m². 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 die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein 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 §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

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



4 Lage

Das Baugebiet „Am Moosanger“ 1. Bauabschnitt liegt im östlichen Bereich der Gemeinde, inmitten bestehender Bebauung.

5 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Am Moosanger“ 1. Bauabschnitt gilt abgesehen von den Änderungen der 1. Bebauungsplanänderung weiterhin.

6 Bestand

(Maßstab im Original 1:1.000)



 Geltungsbereich B-Plan-Änderung

0 10 50m



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (06/2014)
LUFTBILD (07/2015)

B SATZUNG

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund der §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 „Am Moosanger“ 1. Bauabschnitt 1. Änderung als Satzung.

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung, der Planzeichnung mit dargestelltem Änderungsbereich, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen insgesamt den §1 bis §9 des bisherigen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes weiterhin.

§ 2. Art der baulichen Nutzung

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 nach §4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

Die übrigen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 bzw. 0,8.

§ 4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise

4.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

4.3 Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit Ausnahme solcher Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

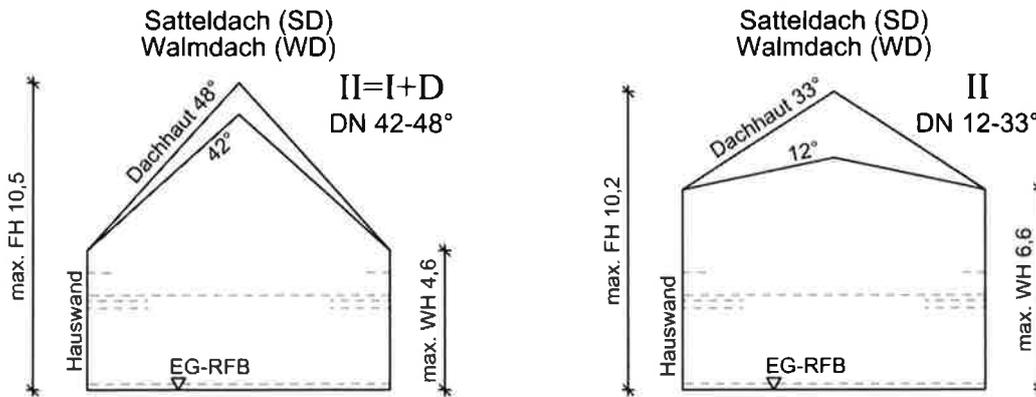
4.4 Im Änderungsbereich der Planzeichnung (Fl.-Nr. 1010) sind Innerhalb der Baugrenze Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit dazugehörigen Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig.

§ 5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

5.1 Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude

Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung vorgegeben. M.a.W. eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend-. Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig.

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im nachfolgendem Systemschnitt ersichtlich.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Hauptgebäude

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangüberdachungen bis 75m³ sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 50cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 30cm.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 42° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

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

5.2 Höhenlage / Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**Zahl der Vollgeschosse**

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Bei Häusern mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad und zwei Vollgeschossen muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

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

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

bei Garagen

- 3m im Mittel betragen. Die Firsthöhe darf max. 6m betragen
- mit Pultdach 3m traufseitig und 4m am First betragen. Sollte die Anordnung der firstseitigen Wandhöhe zum Nachbar hin erfolgen und dabei die zulässige Wandhöhe von 3m überschritten werden, ist die Abstandsflächen-Regelung im Sinne von Art.6 Abs.4 BayBO (Bayerische Bauordnung) anzuwenden.

Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen
(§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 45cm über dem natürlichen Gelände liegen.

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

Gebäudeaußenflächen

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade (keine Blockbauweise!) in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.

§ 6. Einfriedungen

- 6.1 Die Höhe der Einfriedung darf 1m nicht überschreiten.
Sockel für Einfriedungen sind nur bis 20cm über Gehsteig zulässig.

§ 7. Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen und dergleichen mit mehr als 90cm Höhe über den Fahrbahnen, freizuhalten.

§ 8. Anpflanzungen

- 8.1 Öffentliche Grünflächen sind entsprechend mit ortsüblichen Laubträgern zu bepflanzen.
8.2 Die Vorgärten der Gebäude sind mit Rasen und Strauchwerk zu bepflanzen.

§ 9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

HINWEISE

Hinweise zu §13a BauGB

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

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

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

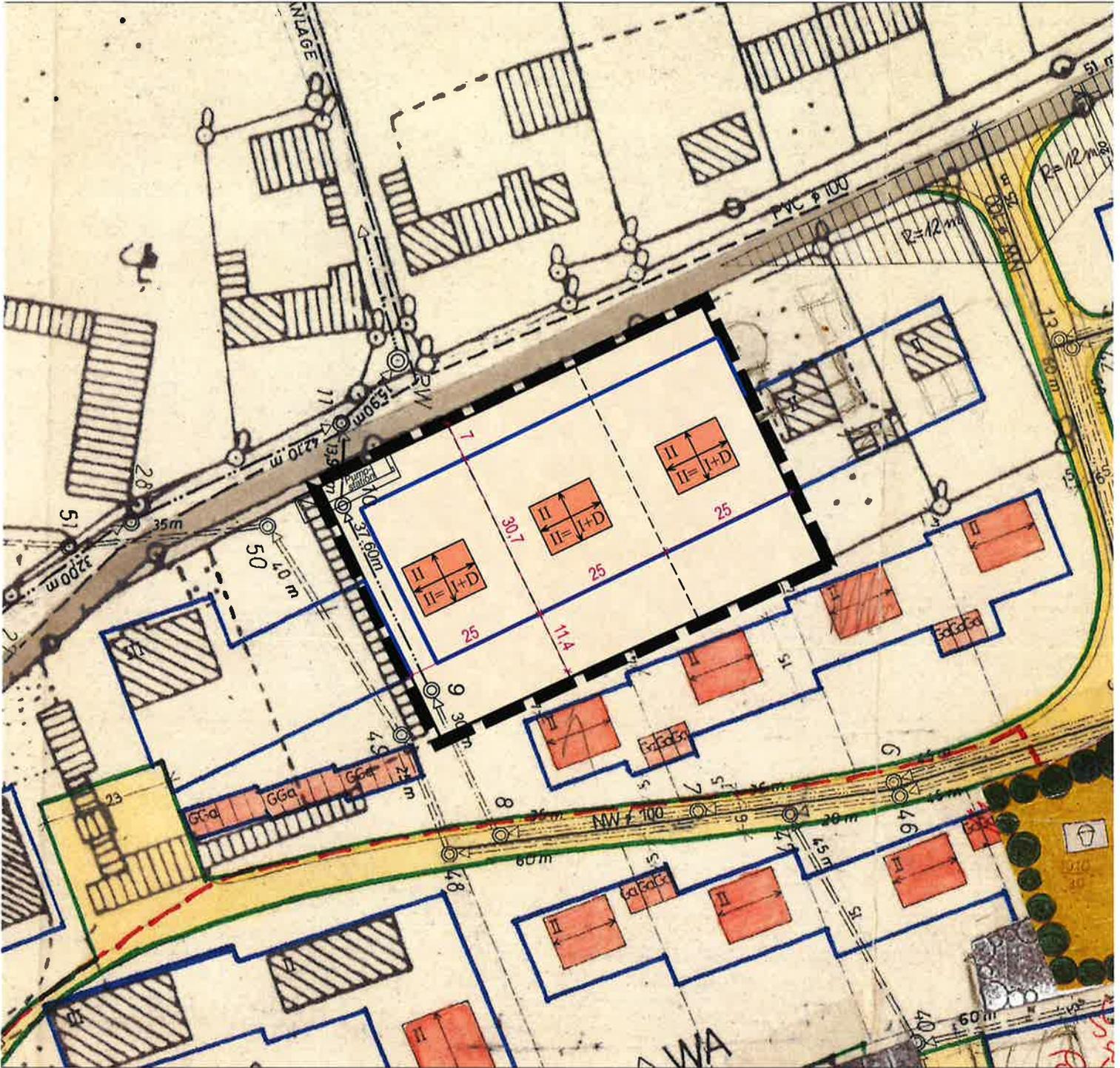
Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

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

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung 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 „Am Moosanger“ 1. Bauabschnitt behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

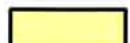
C PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert (Maßstab im Original 1:1.000)



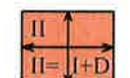
 Geltungsbereich B-Plan-Änderung

 WA Allgemeines Wohngebiet

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Baugrenze

 25 Maßangabe

 geplante bauliche Anlagen
(Lage unverbindlich)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat in der Sitzung vom **29.05.2017** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **29.05.2017** mit Planzeichnung, Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom **12.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **01.06.2017** 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 **29.05.2017**, zuletzt **geändert am 14.08.2017** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **14.08.2017** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Niederschönenfeld, den 14.08.17 . . .


Peter Mahl, 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 **14.08.2017** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den 14.08.17 . . .


Peter Mahl, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **23.08.2017** 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 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain und in der Gemeindekanzlei in Niederschönenfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den 23.08.17 . . .


Peter Mahl, 1. Bürgermeister

