GEMEINDE AMERDINGEN

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLOSSPARK" 5. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 186, 186/1, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/19, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25 UND 202(TF) JEWEILS GEMARKUNG AMERDINGEN

ENTWURF VOM 02.08.2018 ZULETZT GEÄNDERT AM 18.10.2018

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

 $Stadtplanung \bullet Landschaftsplanung \bullet Umweltplanung$

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts

B. Sc. Beate Herz

GEMEINDE AMERDINGEN

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLOSSPARK" 5. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 186, 186/1, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/19, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25 UND 202(TF) JEWEILS GEMARKUNG AMERDINGEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 02.08.2018 ZULETZT GEÄNDERT AM 18.10.2018

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

 $Stadtplanung \bullet Landschaftsplanung \bullet Umweltplanung$

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts

B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet "Am Schlosspark" wurde am 02.07.1993 mit Bescheid vom 02.071993, Nr., SG40-298 des Landratsamtes Donau-Ries genehmigt und ist durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 03.08.1993 in Kraft getreten.

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

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Bereich des inzwischen 25 Jahre alten Bebauungsplanes im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen zu aktualisieren. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen. Außerdem soll die Planzeichnung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angeglichen werden.

Die 5. Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die aktualisierten textlichen Festsetzungen und die der Realität angepasste/ergänzte Planzeichnung im Wesentlichen identisch.

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

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schlosspark".

1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

- 1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 35.304m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (22.997m²) und 0,6 im Dorfgebiet (6.228m²) beträgt die "zulässige Grundfläche" 12.936m².
 - Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten "zulässigen Grundflächen" im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².
- 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 Wohn-/Dorfgebiet 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.

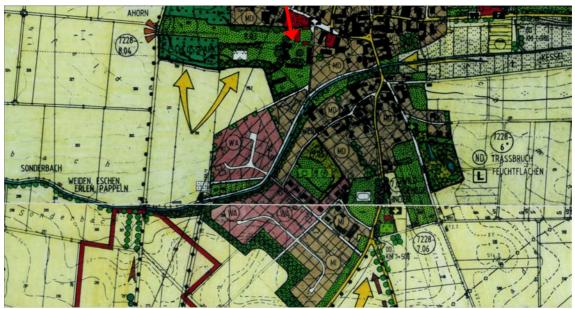
Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

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

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

2 Planungsrechtliche Situation

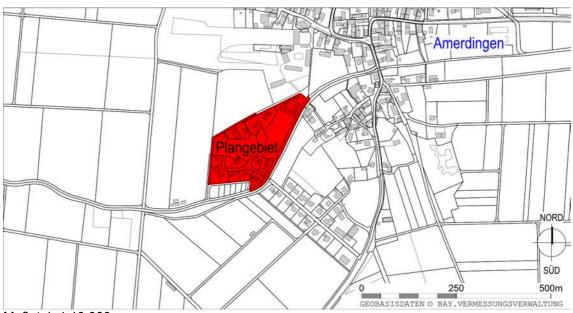
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerdingen weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet und Dorfgebiet aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan "Am Schlosspark" befindet sich im Westen des Ortes.



Maßstab 1:10.000

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- o **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 187 (Grünland), 185 (Weg),
- o im Osten: durch die Fl.-Nr. 202 (TF, "Am Sonderbach")
- o **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 203 (Graben), 202 ("Am Sonderbach"), 190 (Lagerfläche), 188 (Grünweg)
- o **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 188/1 (Grünweg), 198 (Acker) jeweils Gemarkung Amerdingen.

4 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Festsetzungen für alle Bauwilligen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden sollen und möchte daher keine Quartierlösung festlegen.

Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet für vereinbar und für das Ortsbild verträglich.

4.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei, wobei auf Grund der Zulässigkeit der verschiedenen Dachformen die Ausführung als Gebäude mit Dachgeschoss (II=I+D) einer bestimmten Dachneigung zugeordnet wird.

4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

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

Wandhöhe und Firsthöhe sind als Obergrenze in der Satzung angegeben.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4.4 Dachformen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur

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

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

5 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes "Am Schlosspark" (Rechtskraft 03.08.1993) zu entnehmen.

B BESTANDSÜBERSICHT

C RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

GEMEINDE AMERDINGEN LANDKREIS DONAU-RIES FREISTAAT BAYERN **BEBAUUNGSPLAN** "AM SCHLOSSPARK" 187 5. ÄNDERUNG DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 186, 186/1, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/19, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25 UND 202(TF) JEWEILS GEMARKUNG AMERDINGEN **BESTANDSÜBERSICHT** MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000 STAND 18.10.2018 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (01/2017) DIGITALES ORTHOFOTO (07/2015) 187/3 Geobasidaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Geltungsbereich B-Plan-Änderung 35.304m² 187/7 187/19 187/10 187/1 187/12 215 VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS Hauptbüro/Postanschrift: Römerstraße 6, JOOST 73467 Kirchheim am Ries Telefon 0 73 62/92 05-17 E-Mail info@godts.de Zweigstelle/Donau-Ries Hauptstraße 70, 86641 Rain GODTS Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung 212

GEMEINDE AMERDINGEN LANDKREIS DONAU-RIES FREISTAAT BAYERN **BEBAUUNGSPLAN** Cermiak Vermant 10. Lesis te Inverse vermonen en en ppr. d. alten 3 pleses sitt verkanft "AM SCHLOSSPARK" 5. ÄNDERUNG DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 186, 186/1, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, II=ID | SD | 40-48 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/19, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25 UND 202(TF) JEWEILS GEMARKUNG AMERDINGEN 0,6 RECHTSKRÄFTIGER **BEBAUUNGSPLAN** MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000 STAND 18.10.2018 WA ED 0,4 KINDERSPIELPLATZ VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS Hauptbüro/Postanschrift: JOOST 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 197 GODTS Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE AMERDINGEN

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLOSSPARK" 5. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 186, 186/1, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/19, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25 UND 202(TF) JEWEILS GEMARKUNG AMERDINGEN

SATZUNG

ENTWURF VOM 02.08.2018 ZULETZT GEÄNDERT AM 18.10.2018

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

 $Stadtplanung \bullet Landschaftsplanung \bullet Umweltplanung$

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts

B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Amerdingen erlässt aufgrund der §§2 Abs.1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan "Am Schlosspark" 5. Änderung als Satzung.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 5. Änderung insgesamt ersetzt.

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBI. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBI. S. 260)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsund bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "Am Schlosspark" 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.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes Weitere Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zugelassen

2.2 § 5 BauNVO Dorfgebiete (MD)

- (1) 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. [...]
- (2) 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,
 - 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
- (3) 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)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im WA und 0,6 im MD. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 im WA und MD.

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 (= oberer Bezugspunkt), darf:

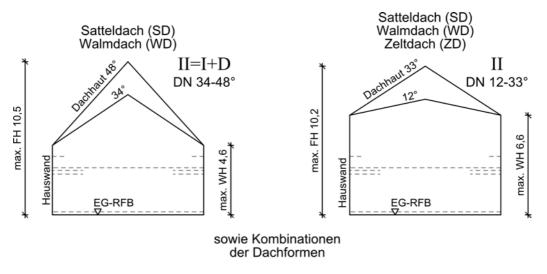
bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden

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

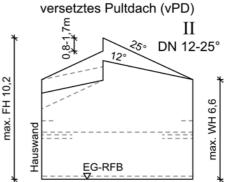
bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO)

höchstens 3m im Mittel betragen

<u>Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden</u>



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) darf wahlwiese entweder

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 35cm über dem bestehenden Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

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

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im WA sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 20m² auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 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.

6 Grünflächen

(Siehe Eintragungen in der Planzeichnung)

Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Bei Ausfall von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Bäume:

z.B. Stieleiche, Kastanie, Bergahorn, Esche, Linde, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume

Sträucher:

z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

7 Leitungsrecht

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt. leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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 <u>Dachformen und -neigungen</u> für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

<u>Dacheindeckungen</u> 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.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit II=I+D-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

<u>Dachaufbauten</u> in der Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen. Der First der Dachaufbauten muss dabei tiefer als First des Hauptdaches liegen.

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

Der max. <u>Dachüberstand</u> beträgt an der Traufe 80cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 50cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

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

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle und grelle Farbtöne sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Amerdingen zulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

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

3 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird nur eine einzige Wohneinheit realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. 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 bzw. im Bereich des Sichtfeldes (siehe Planzeichnung) 1m nicht überschreiten. Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Ausnahmsweise sind in Hanglagen als Abgrenzung zur Straße Stützmauern zulässig, max. Höhe 0,8m; Aufschüttungen über anstehendem Gelände sind bei Stützmauern nicht erlaubt.

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 Bodenschutz

Mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), §12, in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- <u>Sicherung und Lagerung von Boden:</u> Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- <u>Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen:</u> Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

3 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 DSchG (Denkmalschutzgesetz) 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 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 (Denkmalschutzgesetz)

- 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 (DSchG Denkmalschutzgesetz)

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.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainager

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.

Grundwasser / Schichtenwasser

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

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 Niederschlagswassers 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 abgleitet 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).

5 Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen 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 (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

6 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

7 Hinweise zu §13a BauGB

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

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

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8 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 Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Schlosspark" verlieren insgesamt ihre Rechtsverbindlichkeit.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Amerdingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom 02.08.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2018 im Amtsblatt Nr. 43 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **02.08.2018** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **20.08.2018 bis einschließlich 05.10.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10.08.2018 im Amtsblatt Nr. 43 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gelichzeitig 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 **02.08.2018**, **zuletzt geändert am 18.10.2018** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **18.10.2018**als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Amerdingen, den .19.19.18

Hermann Schmidt, 1. Bürgermeister

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **18.10.2018** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Amerdingen, den .?97.10. . 18

Hermann Schmidt, 1. Bürgermeister

5 In-Kraft-Treten

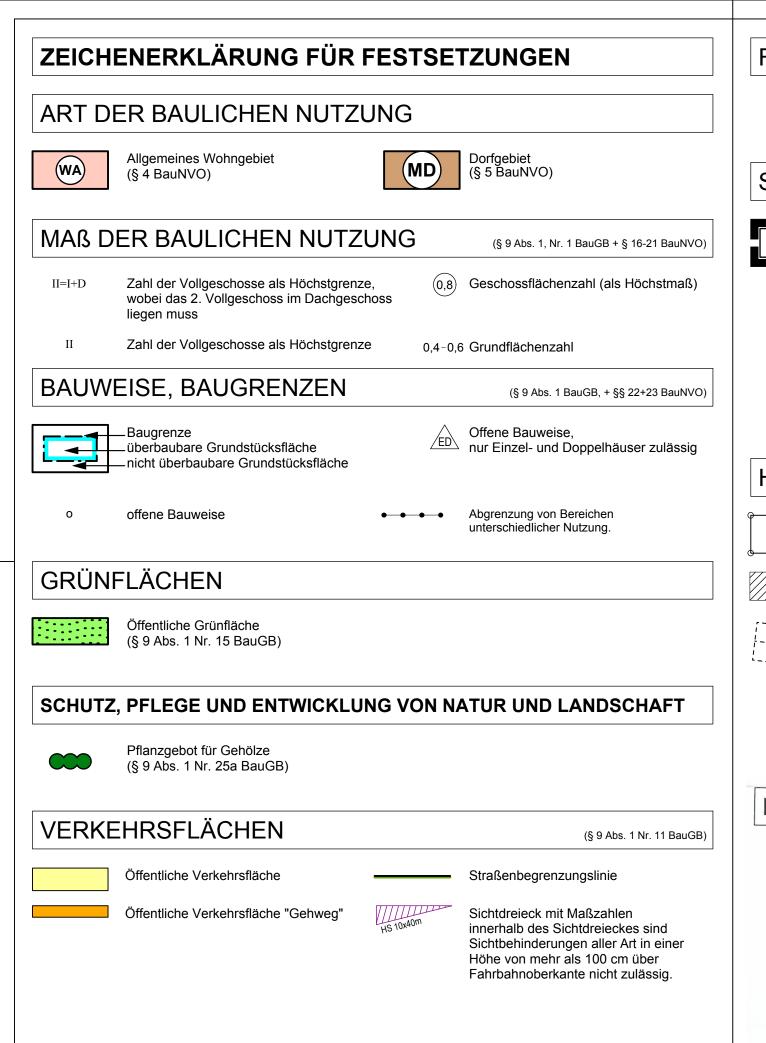
Der Satzungsbeschluss wurde am . Q. 3. . 1. 1. 1. ortsüblich bekannt gemacht.

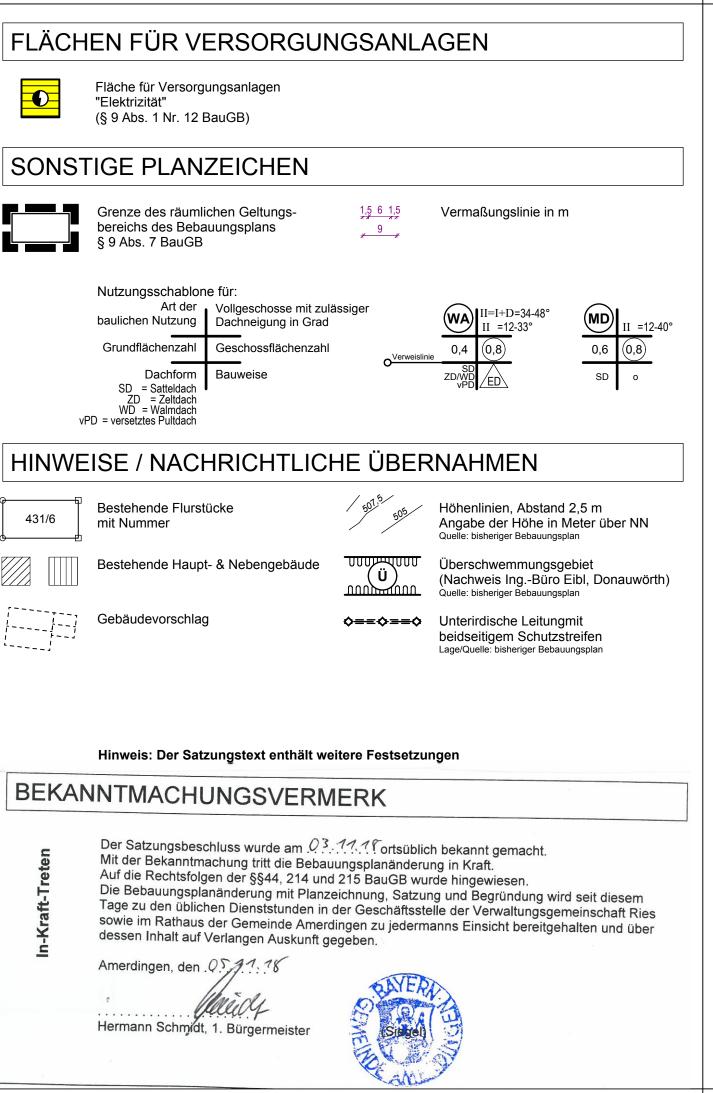
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

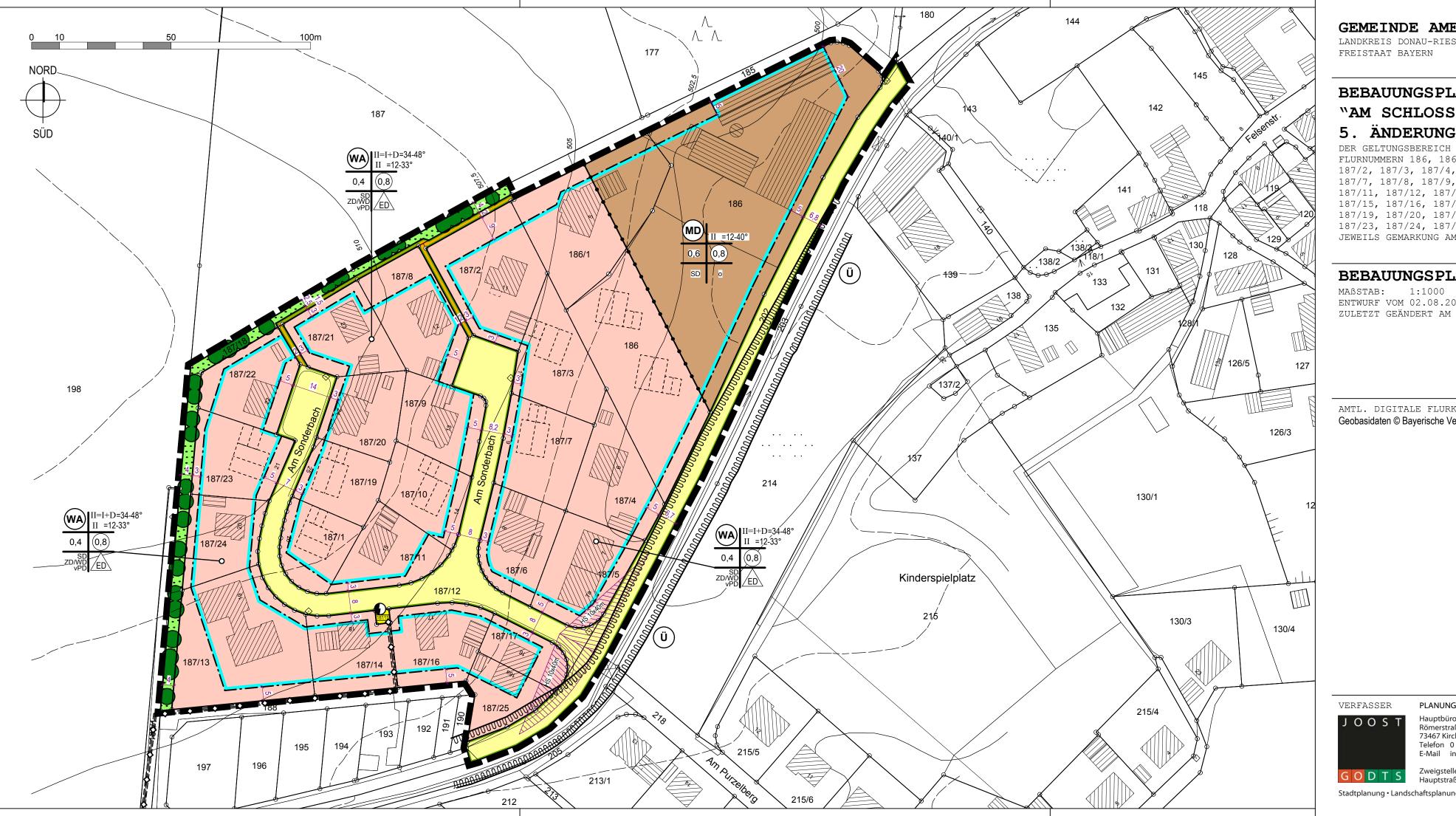
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Hermann Schmidt, 1. Bürgermeister







GEMEINDE AMERDINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES FREISTAAT BAYERN

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLOSSPARK"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 186, 186/1, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/19, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 187/24, 187/25 UND 202(TF) JEWEILS GEMARKUNG AMERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN

ENTWURF VOM 02.08.2018 ZULETZT GEÄNDERT AM 18.10.2018

AMTL. DIGITALE FLURKARTE (01/2017) Geobasidaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

PLANUNGSBÜRO GODTS JOOST

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