GEMEINDE AMERDINGEN
Hauptstraße 12
86735 Amerdingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "DREI BRUNNEN"
7. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 15.04.2021
zuletzt geändert am 08.07.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

o — es gilt die offene Bauweise im Geltungsbereich

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

SichtdreieckSD
nachrichtliche Übernahme aus der Planzeichnung vom 27.10.1970, Verfasser: Josef Kerscher Architekt Amerdingen

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
WA	II=I+D=28-48° II=12-33°

Dachform
SD = Satteldach
WD = Walmdach

Verweislinie

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

418 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Gebäudevorschlag

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Kreisstraße Kr. DON 8
15m Anbaufreie Zone
30m Anbaubeschränkungszone

B 000 — Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.07.21 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

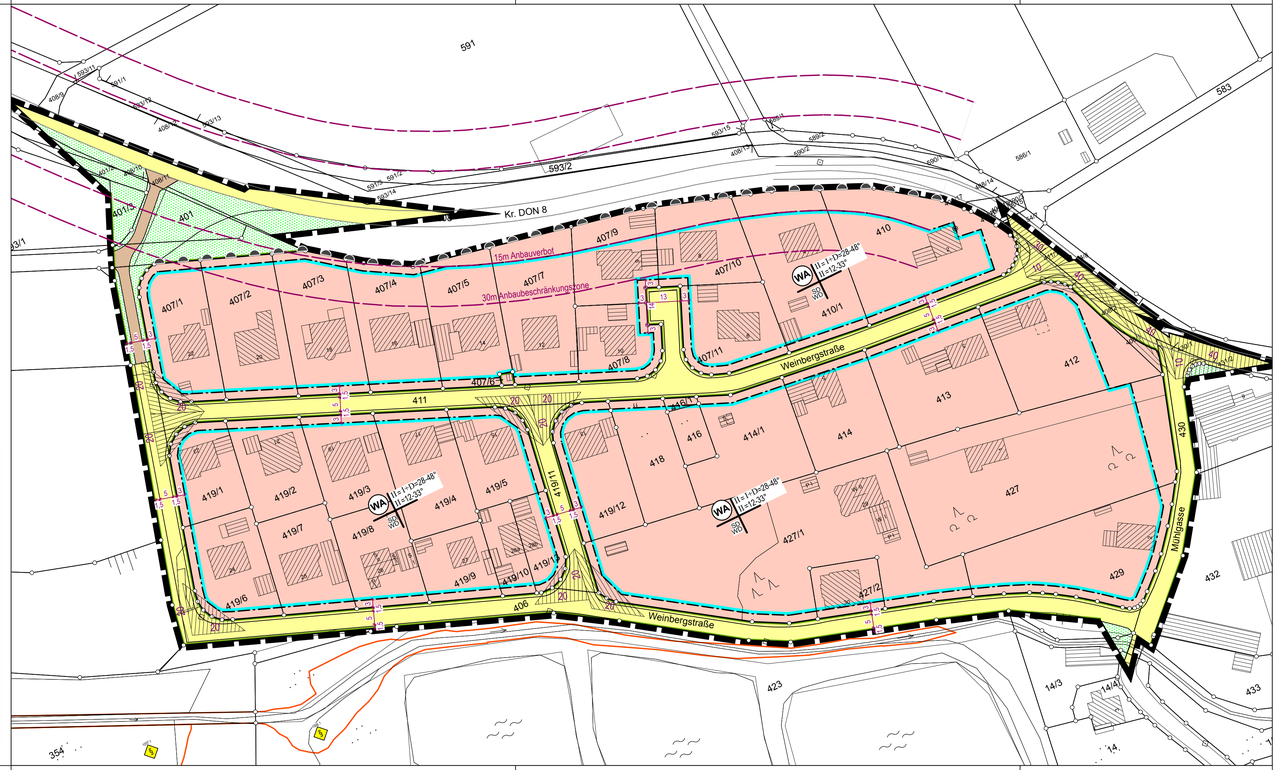
Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerdingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Amerdingen, den 19.07.21.

Berchtenbreiter

Xaver Berchtenbreiter, 1. Bürgermeister

(Siegel)



GEMEINDE AMERDINGEN

Hauptstraße 12
86735 Amerdingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "DREI BRUNNEN" 7. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Entwurf i.d.F. vom 15.04.2021
zuletzt gender am 08.07.2021

DATENQUELLE:

Geobasisdaten: Orthofoto (04/2020)
amtliche digitale Flurkarte (03/2019)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in ETRS89/UTM

Änderung der Planzeichnung basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 08.10.1973, Verfasser: Josef Kerscher Architekt Amerdingen

NORD

0 10 50m

SÜD

VERFASSER

JOOST GODTS

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE AMERDINGEN
Hauptstraße 12
86735 Amerdingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "DREI BRUNNEN" 7. ÄNDERUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 15.04.2021
zuletzt geändert am 08.07.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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

A PRÄAMBEL 3
1 Inhalt des Bebauungsplanes ... 3
2 Rechtsgrundlagen ... 3

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4
1 Inhalt des Bebauungsplanes ... 4
2 Art der baulichen Nutzung ... 4
3 Maß der baulichen Nutzung ... 4
4 Zahl der Vollgeschosse ... 5
5 Bauweise ... 5
6 Garagen mit Nebenräumen ... 5
7 Gestaltung der Gebäude ... 5
8 Sockel und Außengestaltung ... 5
9 Einfriedungen ... 5
10 Sichtdreiecke ... 5
11 In-Kraft-Treten ... 6
12 Hinweise zu § 13a BauGB ... 6
13 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen ... 6

C VERFAHRENSVERMERKE 7
1 Aufstellungsbeschluss ... 7
2 Auslegung (Offenlegung) ... 7
3 Satzungsbeschluss ... 7
4 Aufgestellt / Ausgefertigt ... 7
5 In-Kraft-Treten ... 7

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Amerdingen erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Drei Brunnen“ 7. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **15.04.2021, zuletzt geändert am 08.07.2021** besteht aus:

A) Planzeichnung
B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken
C) Begründung

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die gemeindlichen Satzungen nichts anderes bestimmen.

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Amerdingen – Drei Brunnen“ gilt die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.04.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften inklusive aller bisher ergangenen Änderungen den Bebauungsplan bilden.

2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die in § 4 Abs. (3) aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

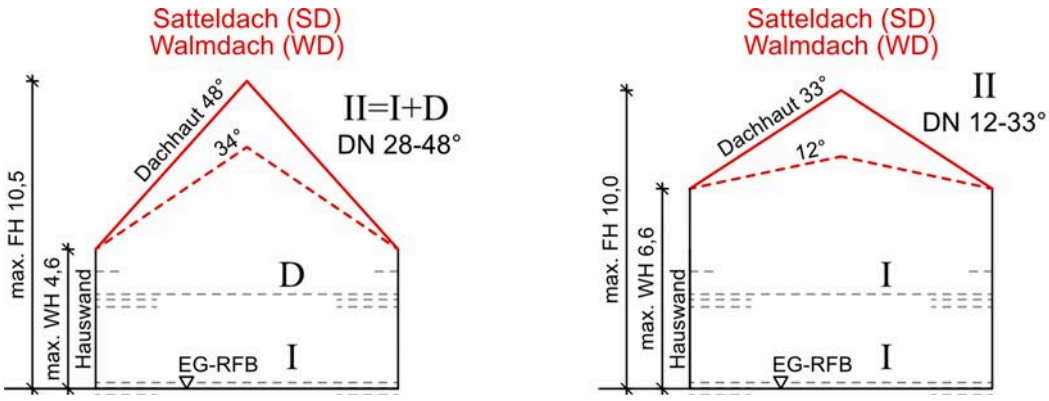
3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und für Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

(2) gestrichen im Zuge der 5. Änderung

(3) **Wandhöhe/ Höhe der baulichen Anlagen**
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Absatz) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:
bei **Hauptgebäuden**
- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen

(4) **Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**
- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.



EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe
D = Dachgeschoss, I = Vollgeschoss,

4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse[1] wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).
Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

5 Bauweise

(1) Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

(2) Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m^2 überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

6 Garagen mit Nebenräumen

entfällt ersatzlos

7 Gestaltung der Gebäude

(1) entfällt
(2) entfällt
(3) Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zugelassen.
Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen.
(4) Bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss (II=I+D) sind Kniestöcke bis max. 0,75 m zulässig, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante des Sparrens an der Maueraußenkante.
(5) entfällt. Die Regelung der Höhenlage findet sich nun unter Punkt 3.
(6) Die zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung dargestellt.
Ergänzend sind für untergeordnete Bauteile und Zwischenbauten zusätzlich auch Flachdächer zulässig.
(7) Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

8 Sockel und Außengestaltung

(1) entfällt
(2) entfällt
(3) Glänzende reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig.
(4) Eine Holzverschalung ist zulässig.

9 Einfriedungen

(1) Entlang der Kreisstraße ist die Einfriedung lückenlos herzustellen. Gestattet sind nur Schlupftüren bis zu 1 m Breite. Ausfahrten sind in jedem Falle unzulässig.
(2) Die Höhe der Einfriedungen sowohl zum öffentlichen Raum als auch rückwärtig und zwischen den Grundstücken darf 1,2m (inkl. Sockel) nicht übersteigen. Sockel dürfen höchstens 50cm hoch sein.
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.
(3) entfällt
(4) entfällt

10 Sichtdreiecke

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen höher als 90 cm über der Fahrbahnebene freizuhalten.

[1] Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

11 In-Kraft-Treten

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

12 Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

13 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
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 „Drei Brunnen“ verlieren im Geltungsbereich der 7. Änderung insgesamt ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Amerdingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **15.04.2021** die 7. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.04.2021 im Amtsblatt Nr. 24** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **15.04.2021** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **24.04.2021 im Amtsblatt Nr. 24** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.
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 **15.04.2021, zuletzt geändert am 08.07.2021** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **08.07.2021** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Begründung wurde übernommen.

Amerdingen, den **09.07.2021**

Berchtenbreiter
Xaver Berchtenbreiter, 1. Bürgermeister (Siegel)

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 **08.07.2021** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Amerdingen, den **09.07.2021**

Berchtenbreiter
Xaver Berchtenbreiter, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.07.21. 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 im Rathaus der Gemeinde Amerdingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Amerdingen, den 19.07.21..

Berchtenbreiter
Xaver Berchtenbreiter, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE AMERDINGEN
Hauptstraße 12
86735 Amerdingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "DREI BRUNNEN"
7. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 15.04.2021
zuletzt geändert am 08.07.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
1 Rechtliches und Ziel der Änderung ... 3
1.1 Rechtskraft ... 3
1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren ... 3
1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ... 3
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB ... 3
2 Planungsrechtliche Situation ... 4
3 Lage des Plangebietes ... 4

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN 5
1 Baugrenze ... 5
2 Zahl der Vollgeschosse ... 5
3 Garagen mit Nebenräumen ... 5
4 Bauweise ... 5
5 Gestaltung der Gebäude ... 6
6 Sockel und Außenflächen ... 7
7 Einfriedungen ... 7
8 Hinweis zur Begründung ... 7

C PLÄNE 8
1 Bestandsübersicht ... 8
2 bisher rechtskräftiger Bebauungsplan ... 9

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Drei Brunnen“ wurde am 25.09.1973 durch das Landratsamt genehmigt.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

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

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

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Bereich des inzwischen 48 Jahre alten Bebauungsplanes im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie 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.
Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.
Außerdem soll die Planzeichnung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angeglichen werden.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurden dabei in blauer Schrift kenntlich gemacht.

Beschluss:
Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Drei Brunnen“.

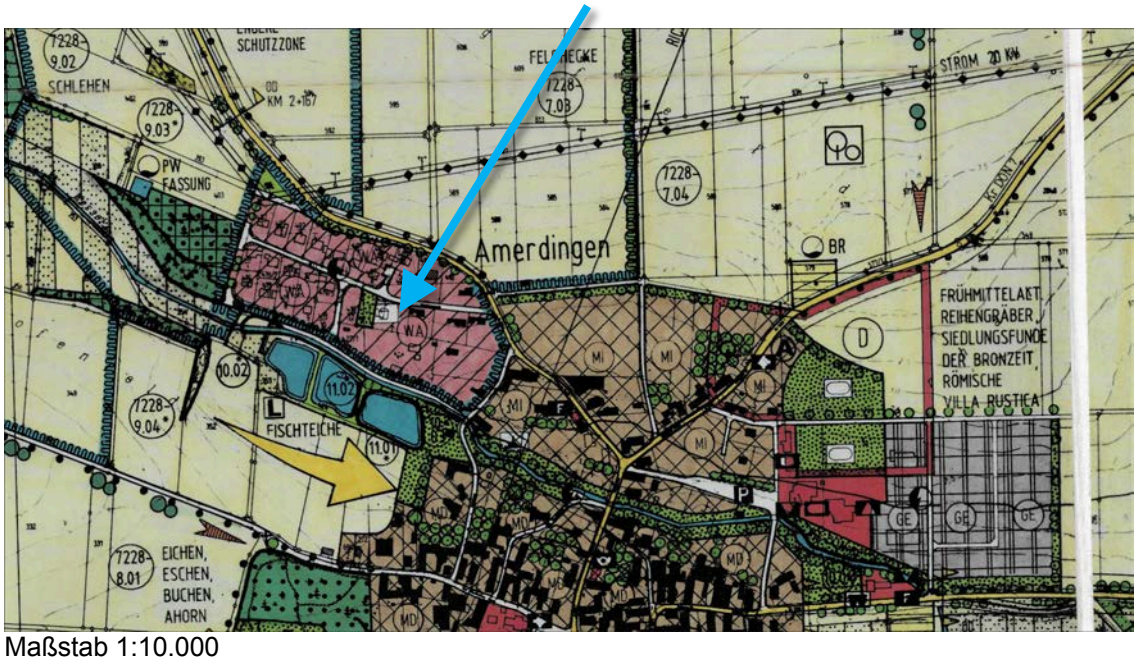
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Bei einer Wohngebietsfläche im Bebauungsplan von ca. 48.174 m^2 und einer angenommenen maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die „zulässige Grundfläche“ 19.270 m^2. Die in diesem Bebauungsplan möglichen „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m^2.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes 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

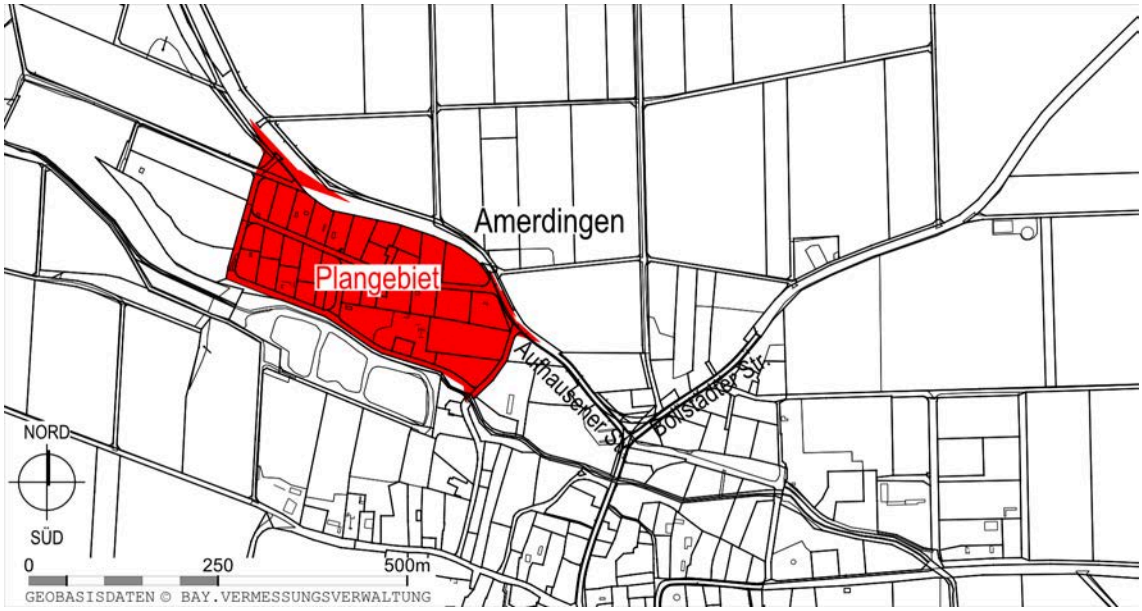
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerdingen weist den Planbereich als Wohngebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Norden von Amerdingen.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF=Teilfläche):

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 408 (TF), 593/14 (TF), 410/2 (TF), 410/3 (TF), 408/16 (TF), 54/2 (TF)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 431/2 (TF), 431/1 (TF), 431 (TF), 432 (TF), 433 (TF)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 30 (TF), 9 (TF), 406 (TF), 423
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 405, 404, 403, 406 (TF), 393 (TF), 393/1 (TF), 402 (TF), 402/1 (TF), 401/2 (TF), 401/1 (TF)

jeweils Gemarkung Amerdingen.

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Baugrenze

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird die Baugrenze in der Planzeichnung optimiert/erweitert. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zu.

In diesem Zusammenhang soll die bisherige Vorgabe entfallen, dass Holzlegen bis 20 m^2 Grundfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Durch die Optimierung der Baugrenzen wird für eine solche Ausnahmeregelung keine Notwendigkeit mehr gesehen.

Ferner wird die bisherige textliche Festsetzung aktualisiert und präzisiert werden, um so bspw. für Nebenanlagen ohne Feuerstätten auch eine Errichtung außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

2 Zahl der Vollgeschosse

Der bisher Rechtskräftige Bebauungsplan sieht unterschiedliche Geschossigkeiten (I und II als Höchstgrenze sowie II zwingend) in verschiedenen Bereichen des Baugebietes vor.
Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sowie Vereinheitlichung der Festsetzungen sollen im Zuge der 7. Änderung generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei bei einer Dachneigung von 28° - 48° das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (II=I+D). Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

3 Garagen mit Nebenräumen

Eine zwingende Bindung von Garagen an etwaige sonstige Nebengebäude oder Nebenräume und eine Maximalgröße von 55 m^2 sollen entfallen. Dies wird als nicht mehr zeitgemäß erachtet. Den Bauherren soll mehr Flexibilität in der Nutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Ferner erhöht sich auch aufgrund immer größer werdender Fahrzeuge der Platzbedarf für Garagen.

Des Weiteren soll eine zwingende gleichartige Gestaltung zweier aneinandergebauter Garagen bzw. Nebengebäude nicht mehr vorgegeben werden. Ob die Gestaltung einheitlich oder jeweils individuell erfolgt, soll den jeweiligen Bauherren freigestellt sein.

4 Bauweise

Die Beschreibung der zulässigen Bauweise soll an aktuelle Rechtsgrundlagen und deren Begrifflichkeiten angepasst werden.

5 Gestaltung der Gebäude

Firstrichtung: Eine Firstrichtung soll nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherren freigestellt werden soll, wie sie Ihre Gebäude auf den Grundstücken positionieren.

Dacheindeckung: Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Dächer eine Eindeckung mit Ziegeln vorgegeben. Es wurden weitere Vorgaben zur Ausführung der Dächer gemacht, jedoch konnten diese aufgrund des hohen Alters des Bebauungsplanes und der Überlagerung durch vorangegangene Änderungen nicht mehr ermittelt werden.

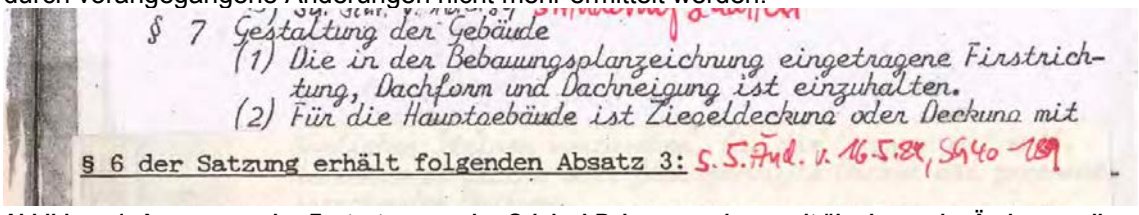

§ 7 Gestaltung der Gebäude
(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist einzuhalten.
(2) Für die Hauptgebäude ist Ziegeldeckung oder Deckung mit
§ 6 der Satzung erhält folgenden Absatz 3: 5. 5. Änd. v. 16.5.84, Sch 40-189

Abbildung 1: Auszug aus den Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes mit überlagernder Änderung, die die bisherigen Festsetzungen unter §7 Nr. (2) nicht mehr lesbar macht

Daher sollen im Zuge der 7. Änderung die Vorgaben zur Materialwahl für Dacheindeckungen generell entfallen, da mittlerweile verschiedenste Baumaterialien als Dacheindeckung zur Verfügung stehen. Es soll lediglich die Farbe der Dacheindeckungen entsprechend aktueller, landkreisüblicher Festsetzungen geregelt werden. Bei einer entsprechenden Farbwahl kann dabei unabhängig von der Art des Materials eine verträgliche Gebäudegestaltung gewährleistet werden.

Dachform:
Für eine zeitgemäße Gestaltung entsprechend dem bestehenden Bedarf sollen zusätzlich zu den bisher festgesetzten Satteldächern auch Walmdächer zugelassen werden. Dies trägt der zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung und ermöglicht auch neuen Bauformen eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung.

Für untergeordnete Bauteile und Zwischenbauten sollen ergänzend Flachdächer ermöglicht werden. Dies wird als verträglich erachtet, da diese in Ihrer Erscheinung als nicht maßgeblich für den Gesamteindruck eingeschätzt werden.

Dachneigung: Entsprechend der geänderten Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung angepasst. So ist bei einer II=I+D-Bauweise für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 28° – 48° einzuhalten. Bei ein (I) bzw. zwei Vollgeschossen (II) ist eine Dachneigung von 12° – 33° einzuhalten. Ergänzend soll für die zusätzlich möglichen Flachdächer bei untergeordneten Bauteilen und Zwischenbauten eine Dachneigung von 0-6° zugelassen werden.

Dachaufbauten: Die Vorgaben sollen an die aktuellen, im Landkreis und im Gemeindegebiet üblichen Zulässigkeiten angepasst werden, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern und so auch den nutzbaren Raum im Gebäude zu optimieren. Auch dies ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung.

Kniestöcke: Die zulässige Höhe des Kniestocks von 0,5 m ist in Anbetracht des Alters des Bebauungsplanes und der im Landkreis mittlerweile grundlegend geänderten Festsetzungen diesbezüglich veraltet. Daher soll hier mit max. 0,75 m mehr Höhe zugestanden werden, die sich von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante des Sparrens an der Maueraußenkante bemisst. Der Kniestock bezieht sich dabei ausschließlich auf Gebäude mit Dachgeschoss (II=I+D).

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sollen keine Vorgaben zu Kniestockhöhen gemacht werden. hier ergibt sich die nutzbare Gebäudeaufteilung aus der Wandhöhe.

Wandhöhe: Bislang waren im Bebauungsplan keine Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Um hier keine unerwünscht hohen Gebäude zu erhalten und ein verträgliches Siedlungsbild zu gewährleisten, werden die Wand- und Firsthöhen nun festgesetzt und mit Hilfe von Systemschnitten die zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden verdeutlicht.

6 Sockel und Außenflächen

Ähnlich den Dachaufbauten sind die bisherigen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß und im Hinblick auf die sich im Wandel befindliche Baukultur zu strikt gefasst. Daher soll eine rechtsklare, aktuelle und im Landkreis bereits übliche Festsetzung getroffen werden.

7 Einfriedungen

Die Vorgabe der Ausgestaltung für Einfriedungen entspricht nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherren und den mittlerweile üblichen Festsetzungen im Landkreis. Daher soll künftig lediglich die Höhe der Einfriedung inkl. Sockel vorgegeben werden. Weitere gestalterische Details sollen nicht vorgegeben, sondern den Bauherren freigestellt werden.

8 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Drei Brunnen“ mit Rechtskraft vom 25.09.1973 zu entnehmen.

GEMEINDE AMERDINGEN

Hauptstraße 12
86735 Amerdingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "DREI BRUNNEN"

7. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 08.07.2021

DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Orthofoto (Befliegung 04/2020)

© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>
- Biotopkartierung (02/2020)

NORD

0 15 75m

SÜD

61.035m² Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Drei Brunnen" Amerdingen

B 1013.1 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE AMERDINGEN

Hauptstraße 12
86735 Amerdingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "DREI BRUNNEN"
7. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 08.07.2021

DATENQUELLEN:

Bebauungsplan "Drei Brunnen" genehmigt am 25.09.1973, Verfasser: Josef Kerscher Architekt Amerdingen

NORD

0 15 75m

SÜD

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung