

STADT LAUINGEN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„PFARRFELD – MITTE“

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 28.01.2014

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ der Stadt Lauingen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 28.01.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

A PLANZEICHNUNG

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 28.01.2014
- Satzung vom 28.01.2014

Beigefügt ist die

- Begründung vom 28.01.2014

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ in der Fassung vom 15.06.1973, rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 21.12.1974, der Stadt Lauingen. Über den Geltungsbereich der 1. Änderung hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ weiterhin fort.

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig. Die GRZ darf max. 0,4 betragen.

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 GFZ

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Geschossflächenzahl (GFZ) ist als Höchstgrenze zulässig. Die GFZ darf max. 0,5 betragen.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Bei Gebäuden mit steilgeneigten Dächern (Satteldach) muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden (I+D).

Wandhöhe (WH) max. 3,5 m

Gesamthöhe (GH) max. 8,5 m

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (Sattel-, Zelt-, Walm- oder Pultdach) darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein (II).

Wandhöhe (WH) max. 6,8 m

Gesamthöhe (GH) max. 8,5 m

3.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf max. +/- 0,35 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Stellplätze, Garagen, Carports sind zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) anzuwenden.

5 STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN

5.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Stauraum) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.

- 5.2** Vor Garagen und Carports muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.
- 5.3** Eine Überdachung des Stauraums ist nur seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch (OK Dach) und so breit wie die zugehörige Garage sein. Die Überdachung des Stauraums muss einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- 5.4** Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 5.5** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Fassadengestaltung

Nicht zulässig für die Gestaltung der Außenwände sind:

- Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026
- dauerhaft reflektierende Materialien
- auffallend gemusterter und grobkörniger Außenputz
- Klinkerfassaden

6.2 Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen.

6.3 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei den folgenden Dachformen folgende Dachneigungen:

- Steil geneigte Satteldächer 30° - 45°
- Flach geneigte Sattel-, Zelt-, Walm- oder Pultdächer 5° - 30°

Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Sattel-, Zelt-, Walm- oder Pultdach sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen (einschließlich Sockel) dürfen eine Höhe von max. 0,9 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und dürfen eine Höhe von max. 0,25 m über OK Gehweg nicht überschreiten.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Bei Maschendraht-einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

6.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,35 m von der OK Fahrbahndecke der zugeordneten Erschließungsstraße abweichen.

8 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 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.

Bodenveränderungen und Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Werden bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, auffällige Verfärbungen o.Ä. angetroffen, ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Lauingen, den 04.02.14.....

.....
Wolfgang Schenk
Erster Bürgermeister



Siegel

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Pfarrfeld – Mitte“ in der Fassung vom 15.06.1973, rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 21.12.1974.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses stellte die Stadt Lauingen fest, dass einige der gefassten Festsetzungen einer Überarbeitung bedürfen, da sie nicht den heutigen Anforderungen an modernes Bauen gerecht werden und daher eine Neubebauung der noch freien Grundstücksflächen wenig attraktiv erscheinen lassen. So insbesondere die Festsetzung, dass innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich eingeschossige Gebäude (I) mit Walmdach, das eine Dachneigung von 30° aufweisen muss, zu gestalten sind. Um den Grundstückseigentümern und den potenziellen Bauherren vor allem bei Neubauten einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, gleichzeitig aber einen geordneten städtebaulichen Rahmen für die weitere Entwicklung des Gebietes vorzugeben, der den bestehenden Gebietscharakter langfristig erhält, hat die Stadt Lauingen in ihrer Stadtrat-Sitzung am 12.11.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“, soll lediglich der Bereich zwischen der Haydnstraße im Norden, der Albanusstraße im Osten, der Pfarrfeldstraße im Süden und der bestehenden Bebauung an der Bürgermeister-Reinhard-Straße im Westen (Fl.Nr. 1695/1, 1695/2, 1695/3, 1695/4, 1695/5, 1695/6, 1695/7, 1695/8 und 1695/9) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ geändert werden. Mit der 1. Änderung soll den geänderten Nutzungsansprüchen von Bauherren Rechnung getragen werden. So gewährleistet die Stadt Lauingen mit der Änderung der Festsetzungen – insbesondere den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude (Anzahl der Vollgeschosse, Wand- und Gesamthöhen sowie Dachformen und -neigungen) – eine vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrfeld – Mitte“ abweichende Bebauung und kommt damit den potenziellen Bauherren entgegen; durch die 1. Änderung wird diesen ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Bebauung der noch unbebauten Grundstücke, der für das Wohngebiet aber noch städtebaulich vertretbar ist, gewährt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ wird von der Stadt Lauingen aufgestellt, um für diesen Bereich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan

eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.719 m² (ca. 0,67 ha). Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 umfassen die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbauflächen eine überbaubare Grundstücksfläche von 2.688 m² (6.719 m² x 0,4 = 2.688 m² (~0,27 ha)). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 6.719 m² (ca. 0,67 ha). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1695/1, 1695/2, 1695/3, 1695/4, 1695/5, 1695/6, 1695/7, 1695/8 und 1695/9 der Gemarkung Lauingen, Stadt Lauingen.

3.2 Lage und umliegende Strukturen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Westen des Stadtteils Lauingen und umfasst den nordöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“.



Luftbildaufnahme des Plangebietes einschl. Umgebung

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Haydnstraße im Norden, der Albanusstraße im Osten, der Pfarrfeldstraße im Süden und der bestehenden Bebauung an der Bürgermeister-Reinhard-Straße im Westen. Damit ist der Änderungsbereich im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung und im Süden von gemischter Bebauung umgeben.

3.3 Bestandssituation

Während der südliche Teilbereich des Änderungsbereiches (Fl.Nr. 1695/1, 1695/2, 1695/3 und 1695/9) bereits mit Ein- und Doppelhausbebauung bebaut ist, stellt sich der nördliche Teilbereich des Änderungsbereiches (Fl.Nr. 1695/4, 1695/5, 1695/6, 1695/7 und 1695/8) als noch unbebaute Grünfläche ohne jeglichen Baum-/ Gehölzbestand dar.

3.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Im Süden des Änderungsbereiches befinden sich in einer Entfernung von etwa 360 m das Biotop „Donauleite mit parkartigen Waldanteilen in der Aue zwischen Echenbrunn und Lauingen“ (Biotop-Nr. 7428-0084-002) und in einer Entfernung von etwa 480 m das FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (7428-301.01) sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Donauauen“ (7428-471.01). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Donau-Auen sowie des Speichersees der Staustufe Faimingen“ (LSG-00232.01) befindet sich in einer Entfernung von etwa 660 m im Südwesten. Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Tier und Pflanzenarten sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3.5 Denkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege). Baudenkmäler sind ebenfalls nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen stellt die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen entwickelt; es bedarf keiner Anpassung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich den nordöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Pfarrfeld – Mitte“ der Stadt Lauingen voll inhaltlich. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen „Pfarrfeld – Mitte“ weiterhin fort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld - Mitte“ greift in keine anderen rechtskräftigen Bebauungspläne ein.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfarrfeld – Mitte“ sind noch fünf unbebaute Grundstücke vorhanden. Durch die Bebauungsplanänderung soll den potenziellen Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung der Grundstücke ermöglicht und damit die Attraktivität des Gebiets für Bauwillige auf den noch freien Grundstücken erhöht und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es für Neubauten einen städtebaulichen Rahmen festzulegen, der die bestehende Gebietscharakteristik langfristig erhält und eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet, zugleich aber den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zugesteht.

6 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert; es ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zulässig.

Zugelassen werden ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, da sich diese aufgrund ihrer Kubatur und ihres zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen mit dem bestehenden benachbarten Umfeld nicht verträglich sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ, GFZ, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Wand- und Gesamthöhen definiert.

Die festgesetzte GFZ von 0,5 und GRZ von 0,4 bleibt unverändert; eine 50%-ige Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird jedoch zugelassen.

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich ebenerdige Wohngebäude (I) zulässig waren, werden mit der 1. Änderung zwei Gebäudetypologien zugelassen, um den Bauherren größeren Gestaltungsspielraum zu gewähren. Zugelassen werden Gebäude mit den Geschossigkeiten I+D und II. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D ist eine Wandhöhe von max. 3,5 m und eine Gesamthöhe von max. 8,5 zugelassen, sodass hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen realisierbar sind, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II ist eine Wandhöhe von max. 6,8 m und eine Gesamthöhe von max. 8,5 zugelassen, sodass hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen realisierbar sind – das zweite Vollgeschoss jedoch nicht im Dachgeschoss liegen muss; das flachgeneigte Dachgeschoss darf kein drittes Vollgeschoss sein.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zugunsten einer größeren Flexibilität bei der Bebauung der noch unbebauten Grundstücke wird die Baugrenze von Norden nach Süden senkrecht runtergezogen; zur Ulrichstraße im Osten mit einem Abstand von 5,0 m, zur Haydnstraße im Norden, zur Pfarrfeldstraße im Süden und zu den Nachbargrundstücken im Westen jeweils mit einem Abstand von 3,0 m.

Die Festsetzung über die offene Bauweise bleibt unverändert.

Um auch langfristig den Gebietscharakter einer offenen Wohnsiedlung mit lockerer Bebauung sicherstellen zu können, werden innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen; die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern greift die bestehende Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches auf und führt diese fort.

Um von den Straßenräumen aus ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzung über die Größe der Baugrundstücke entfällt, da die Parzellierung der Grundstücke bereits erfolgt ist.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Kellergaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch weiterhin ausgeschlossen.

Zudem werden Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, zum Stauraum sowie zur Überdachung des Stauraum in die Satzung mit aufgenommen, so z.B. dass je Wohneinheit mind. zwei Stellplatz mit einem mind. 5,0 m tiefen Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen sind. Damit wird gewährleistet das ausreichend viele Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst hergestellt werden und der Straßenraum damit nicht übermäßig durch parkende Autos in Anspruch genommen wird.

6.5 Fassadengestaltung

Nicht zulässig für die Gestaltung der Außenwände sind grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, dauerhaft reflektierende Materialien, auffallend gemusterter und grobkörniger Außenputz sowie Klinkerfassade, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Wohnbebauung integrieren lässt. Mit dieser Festsetzung wurde die bestehende Festsetzung zur Fassadengestaltung aufgenommen und ergänzt.

6.6 Dächer, Dachaufbauten und Dacheindeckung

Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° zu. Mit der 1. Änderung und der Festsetzung von zwei möglichen Gebäudetypologien wurden die Festsetzungen von Dachformen und -neigungen neu gefasst, um den Bauherren eine größere Gestaltungsflexibilität zu gewähren und individuellen Bauwünsche zu ermöglichen. Mit der 1. Änderung wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II flachgeneigte Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° zulässig sind.

Die Dacheindeckung hat auch weiterhin im rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen; wobei das rotbraunen Farbspektrum auf alle Dacharten ausgeweitet wird (der Bezug ausschließlich auf Eternitdächer entfällt). Zudem werden auch für die Dacheindeckung – wie auch schon für die Fassadengestaltung – grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien ausgeschlossen, da dies eine unruhige Dachlandschaft bewirkt, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Dachlandschaft integrieren lässt.

Dachaufbauten werden ausschließlich auf Gebäuden mit steilgeneigtem Satteldach (> 30°) zugelassen; auf Gebäuden mit flachgeneigtem Sattel-, Zelt-, Walm- oder Pultdach (< 30°) sind Dachaufbauten ausgeschlossen, da sie hier verunstaltend wirken.

6.7 Einfriedungen

Die Festsetzung zur Einfriedung bleibt dahingehend erhalten, dass die Gesamthöhe der Einfriedung (einschließlich eines 0,25 m hohen Sockels) eine Höhe von max. 0,9 m nicht überschreiten darf. Darüber hinaus wird ergänzt, dass zum einen massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, unzulässig sind, da sie einem offenen Wohncharakter entgegenwirken und zudem eine Barriere für Kleintiere darstellen, und zum anderen Maschendraht-einfriedungen zu hinterpflanzen sind. Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen ein offener und durchgrünter Charakter des Wohngebietes gefördert werden.

6.8 Sockelhöhe, Kniestock, Sichtdreiecke

Die bisherigen Festsetzungen zur Sockelhöhe (§ 8), zum Kniestock (§ 9) und zu den Sichtdreiecken (§ 14) werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich aufgehoben.

Die Festsetzung zur Sockelhöhe wird hinfällig, da eine Festsetzung zu den Bezugspunkten für die Höhe baulicher Anlagen aufgenommen worden ist. In dieser heißt es, dass der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses ist und diese max. +/- 0,35 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße abweichen darf.

Die Festsetzung bezüglich der Unzulässigkeit eines Kniestocks entfällt, da aufgrund der neuen Möglichkeiten für die Gebäudegestaltung, vor allem der Möglichkeit Gebäude mit der Geschossigkeit I+D zu bauen, die Erforderlichkeit eines Kniestockes gegeben ist, um im Dachgeschoss ein Vollgeschoss realisieren zu können.

Die Festsetzung von Sichtdreiecken sowie der Freihaltung der Flächen innerhalb der Sichtdreiecke von Bebauung und Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,9 m entfällt, da aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Ulrichstraße die Sichtdreiecke nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung fallen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese im Plangebiet gewährleistet sind. Da unmittelbar an das Plangebiet in Norden, Osten und Westen ausschließlich Wohnbebauung und im Süden gemischte Bebauungsstrukturen (neben Wohnbebauung, der BMW Motorradhändler Auto-Babtist KG, das Radhaus Lauingen, Holzkunstbetrieb Christian Ulbricht GmbH & Co. KG und das Autohaus Auto König GmbH & Co.) anschließen, ist mit keinen unverhältnismäßigen Lärmimmissionen, die auf den Änderungsbereich einwirken können, zu rechnen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist grundsätzlich durch das bestehende Erschließungsnetz gesichert; die Hausanschlüsse sind im Zuge der Ausführungsplanung noch herzustellen.

Die Abwasserentsorgung ist dabei im Trennsystem vorgesehen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

8.2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Donau vorgesehen ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen. Auf jedem Grundstück sind ausreichend Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

9 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu anzuzeigen.

10 **ALTLASTEN**

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld der Bebauungsplanänderung nicht vor.

11 **FLÄCHENSTATISTIK**

| | |
|--|----------------------------|
| Geltungsbereich | 6.719 m² |
| ▪ Allgemeines Wohngebiet | 6.719 m² |
| <i>davon: überbaubare Grundstücksflächen</i> | <i>5.335 m²</i> |