

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE AUHAUSEN

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

KLOSTERSTR. 12, 86736 AUHAUSEN

TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET

„AM BREITENRAIN“

3. ÄNDERUNG

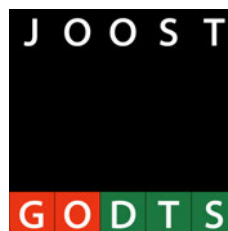
"BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-
ENTWICKLUNG" GEMÄSS § 13a BAUGB
(BAUGESETZBUCH NOVELLE 2007)

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 320/1 UND 320/2
DER GEMARKUNG AUHAUSEN BZW. DIE
PARZELLEN 1 UND 2

BEGRÜNDUNG MIT SATZUNG UND PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 15.11.2012

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Breitenrain“ ist notwendig, da der Bedarf für einen zusätzlichen Einzelhaus-Typ vorhanden ist.

Die davon betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde.

2 Änderungsbeschluss

Aufgrund des Änderungsbeschlusses vom **15.11.2012** wurde der Entwurfsverfasser mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Wohngebiet „Am Breitenrain“ der Gemeinde Auhausen beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend § 13a (1):

Der Planbereich umfasst nur Innenbereichsflächen entsprechend § 34 BauGB.

Das Planungsziel ist die Innenentwicklung, die geordnete Festsetzung der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung sowie die Sicherung der Flächen für die Ordnung und Herstellung der notwendigen, öffentlichen Verkehrsflächen.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe weniger als 20.000 qm.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB (Novelle 2007).

4 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Auhausen erlässt aufgrund

§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan „Am Breitenrain“ 3. Änderung als Satzung.

Die Gemeinde Auhausen besitzt keinen Flächennutzungsplan.

Die vorgesehene Planung ist somit nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Darstellung als Wohngebiet, erfolgt im zurzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

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

5 Lage

Das Baugebiet Wohngebiet „Am Breitenrain“ liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Auhausen, angrenzend an bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** Fl. Nr. 320/6 (**öffentliche Grünfläche**),
- **im Osten:** Fl. Nr. 322/1 (**Weg „Am Anger“**),
- **im Süden:** Fl. Nr. 321/1 (**Wohngebiet**),
- **im Westen:** Fl. Nr. 636 (**Feldweg**),
jeweils Gemarkung Auhausen.

6 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.495 qm.

7 Maß der baulichen Nutzung

Für die Einzelhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° festgesetzt.

Die Höhenlage des zu ergänzenden Einzelhaus-Typs wird in einem Bereich (Quartierlösung) zugelassen, welcher sich vom Geländeverlauf her anbietet bzw. für den Bauherrn und das Ortsbild vertretbar ist.

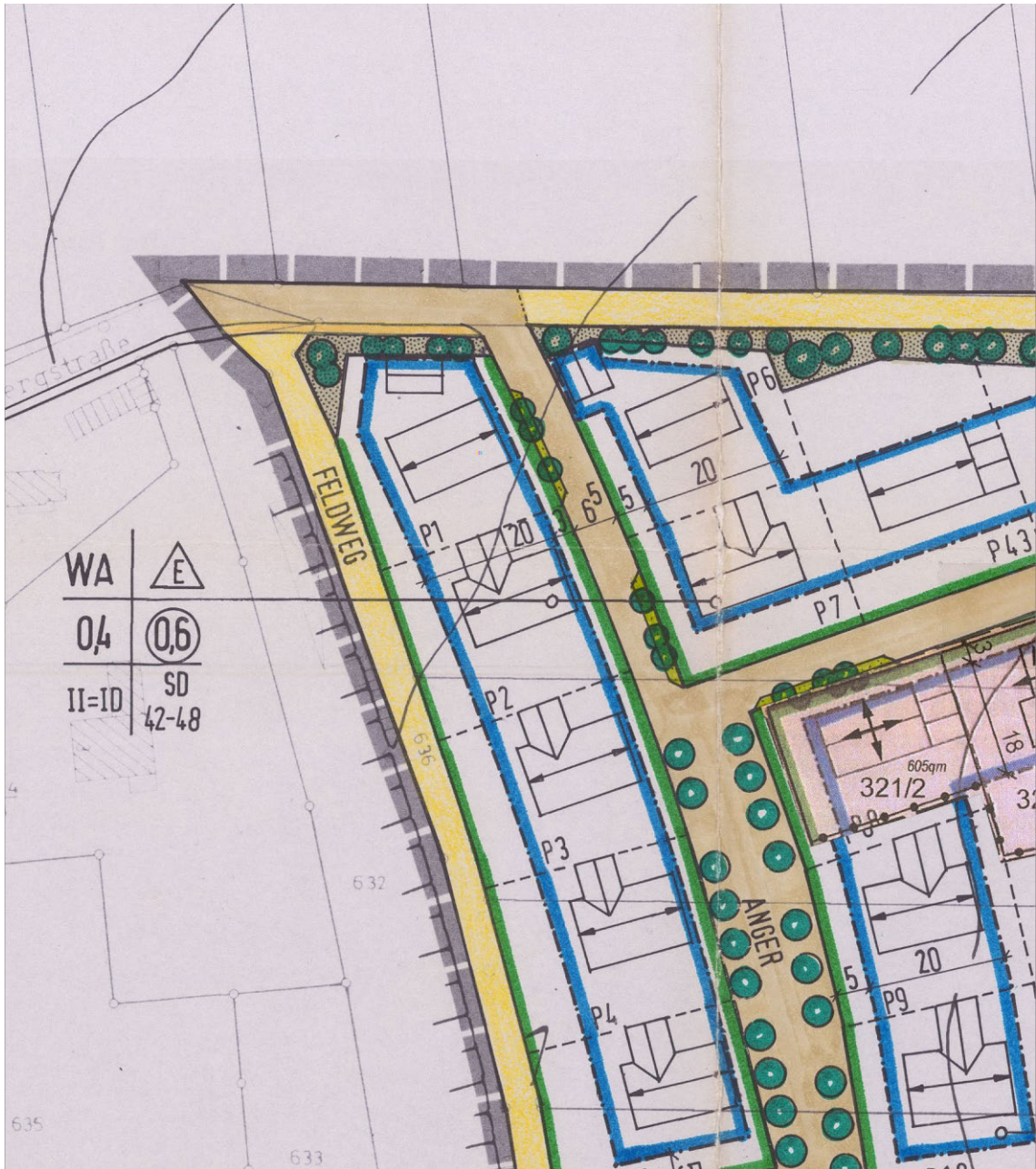
Die Verträglichkeit bzw. Einbindung der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise sowie die relativ flache Dachneigung, wurde bereits im Vorfeld mit der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes abgestimmt. Der Gesamtcharakter in Verbindung mit dem angrenzenden Wohngebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

8 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen/Begründung sind aus der Begründung des Bebauungsplanes „Am Breitenrain“, rechtskräftig seit dem 31.08.1993, zu entnehmen.

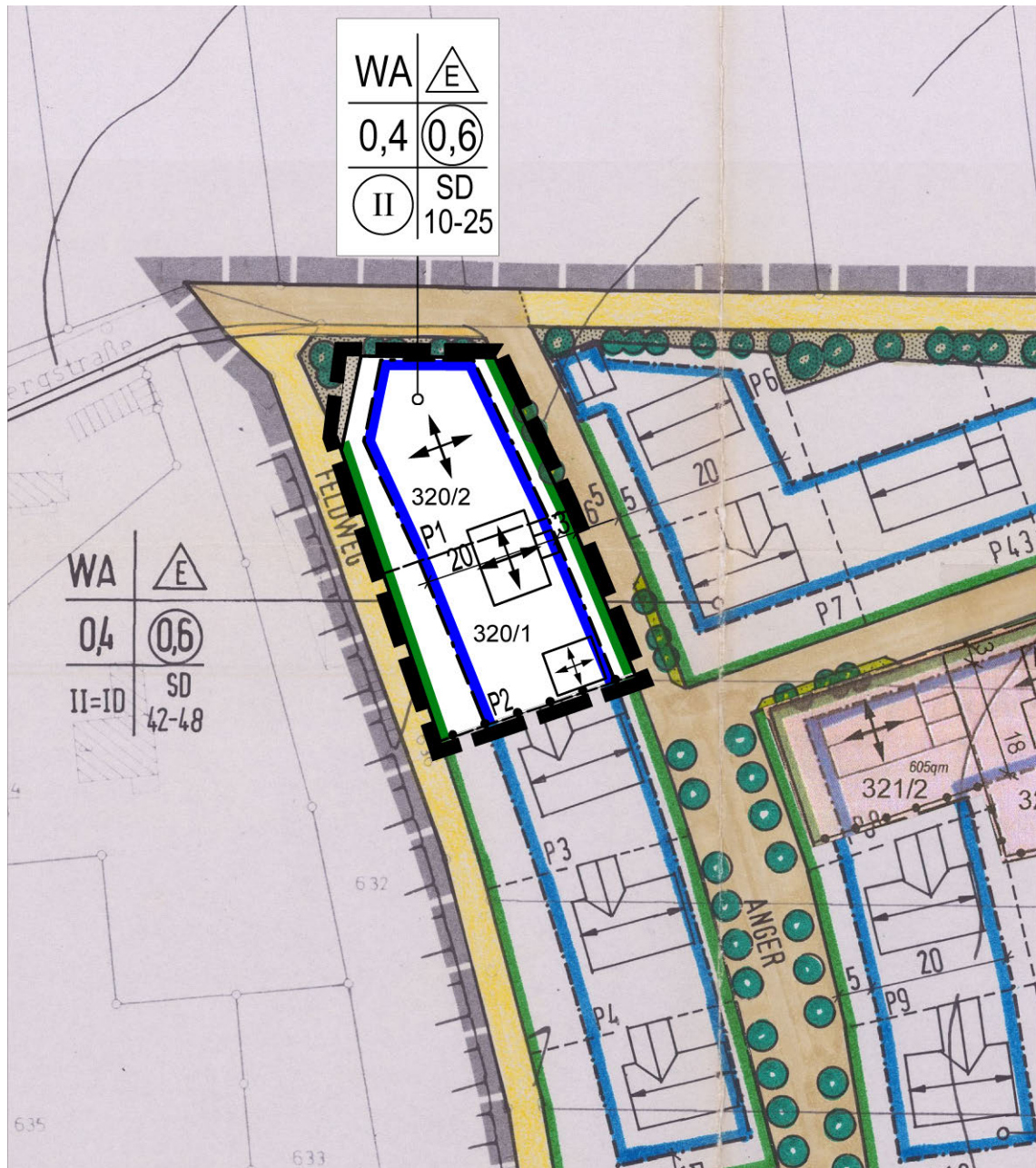
B BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (M 1:1000):



C BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert (Maßstab 1:1000):



- | | | | |
|-------|-------------------------------------|--|---|
| | Geltungsbereich BPL-Änderung | | Baugrenze |
| | Allgemeines Wohngebiet | | Straßenbegrenzungslinie |
| | nur Einzelhäuser zulässig | | Bauplatznummer |
| | Zahl der Vollgeschosse 2 (zwingend) | | geplantes Gebäude (unverbindlich) |
| 0,4 | Grundflächenzahl 0,4 | | Eine der beiden Hauptfirstrichungen ist zwingend einzuhalten. |
| | Geschoßflächenzahl 0,6 | | Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung |
| SD | Dachform Satteldach | | |
| 10-25 | Dachneigung | | |

D SATZUNG

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend zwei (II).

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Firstrichtung siehe Planzeichnung.

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.
Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen, Windfang sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

Maximale Dachüberstand an der Traufe – Teilbereich Balkon 1,1 m inklusive Dachrinne.

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

4.2 Höhenlage / Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

Mindestverhältnis Breite : Länge = 4 : 5

Die Grenzlänge von Grenzgaragen darf höchstens 7,5 m betragen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,4 m, gemessen an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden und bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut.

HINWEISE ZUR § 13a BAUGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkung (Monitoring) wird, entsprechend § 13 (3), abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BISHERIGE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Der Geltungsbereich umfasst die Bauparzellen P 1 (Fl.-Nr. 320/1), P 2 (Fl.-Nr. 320/2). Siehe hierzu auch Geltungsbereich der Planzeichnung.

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, Hinweise aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, genehmigt mit Bescheid vom Landratsamt Donau-Ries am 31.08.1993, Nr. SG40-400 behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen ihre Rechtsverbindlichkeit.

AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

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

Gemeinde Auhausen, den

.....

Wilhelm Dorner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Auhausen hat gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom **15.11.2012** die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **15.11.2012** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom mit durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Auhausen, den

.....

Wilhelm Dorner, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Breitenrain“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen in Bayern und in der Gemeindekanzlei in Auhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Auhausen, den

.....

Wilhelm Dorner, 1. Bürgermeister (Siegel)