

STADT

OETTINGEN IN BAYERN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



SCHLOßSTRAßE 36
86732 OETTINGEN IN BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„GARTENÄCKER“

6. ÄNDERUNG

STADTTEIL HEUBERG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
PARZELLE (MIT DAZUGEHÖRIGER
FLURNUMMERN) P1 (114), P2 (114),
P3 (112/2) UND P4 (115/2)
JEWEILS GEMARKUNG HEUBERG

ENTWURF VOM 29.10.2020

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

STADT

OETTINGEN IN BAYERN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



SCHLOßSTRAßE 36
86732 OETTINGEN IN BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„GARTENÄCKER“

6. ÄNDERUNG

STADTTTEIL HEUBERG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
PARZELLE (MIT DAZUGEHÖRIGER
FLURNUMMERN) P1 (114), P2 (114),
P3 (112/2) UND P4 (115/2)
JEWEILS GEMARKUNG HEUBERG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 29.10.2020

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 |
| 4 | Begründung zu einzelnen Festsetzungen | 5 |
| 4.1 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 4.2 | Zahl der Vollgeschosse | 5 |
| 5 | Hinweis zur Begründung | 5 |
| B | BESTANDSÜBERSICHT | 6 |
| C | BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN | 7 |

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Gartenäcker“ wurde am 10.06.1974 durch das Landratsamt genehmigt. Die 5. Änderung hat den Stand vom 25.09.2014 (Rkr. seit 29.09.2014).

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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 Stadtrat hat beschlossen, in einem Teilbereich des inzwischen 46 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 Stadtrat hält die Festsetzungen gegenüber dem übrigen, angrenzenden Wohngebiet für vereinbar.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen insgesamt aufgeführt und die geänderten Festsetzungen für den Geltungsbereich der 6. Änderung in blauer Schrift kenntlich gemacht. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die ursprünglichen Festsetzungen weiterhin.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenäcker“.

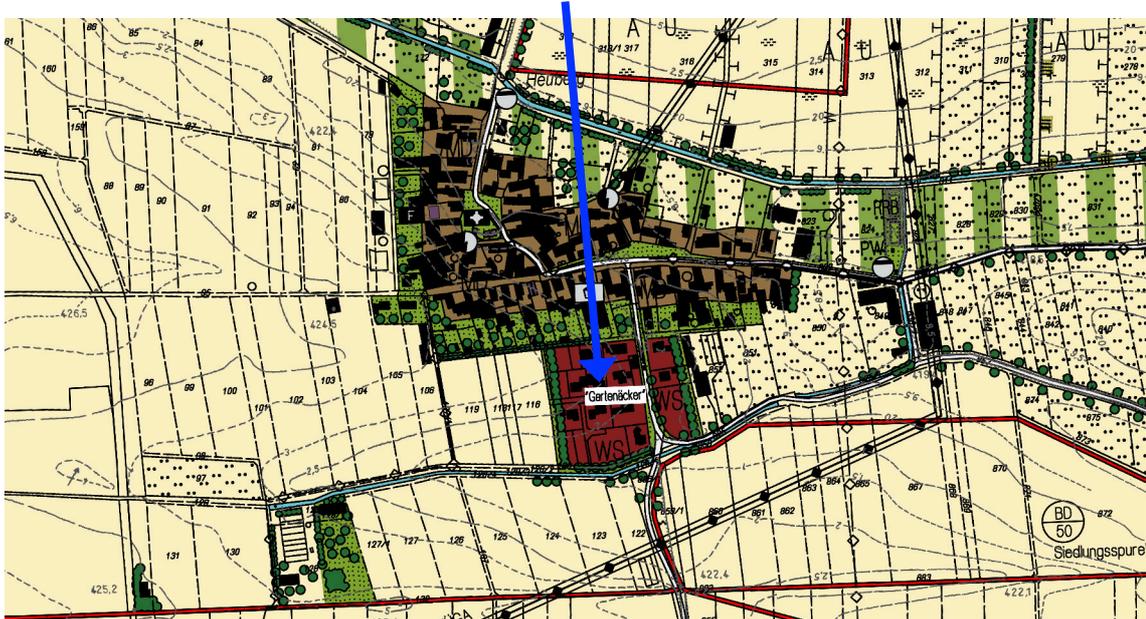
1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 4.394 m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit automatisch 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 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

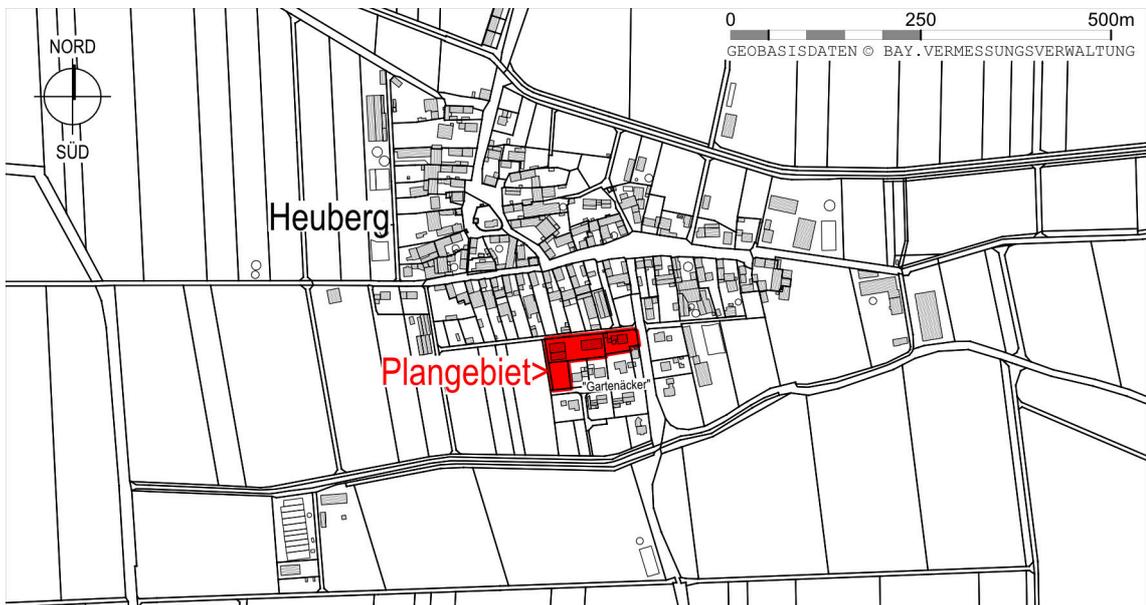
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oettingen i. Bay. weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Gartenäcker“ befindet sich im Süden von Heuberg.



Maßstab 1:10.000

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nr. 111 (Straße „Hinter den Gärten“)
 - **im Osten:** durch Fl.-Nr. 856 („Römerstraße“)
 - **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 112/1, 113/1, 114/2, 114/4 (jeweils Wohnen) und 113/2 (Straße „Gartenäcker“)
 - **im Westen:** durch die Fl.-Nr. 116/3 (Wirtschaftsweg)
- jeweils Gemarkung Heuberg

4 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Für eine verträgliche Nachverdichtung und zu Gunsten einer bestmöglichen Flächennutzung ist im Bereich der 6. Änderung eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) auf einen einheitlichen Wert von 0,35 für die GRZ und 0,5 für die GFZ erforderlich.

Diese Überschreitung der Obergrenze des Wertes gem. §17 Abs.1 i.V.m. Abs.2 BauNVO wird jedoch als städtebaulich vertretbar erachtet, da aufgrund der begrenzten Größe des Änderungsbereiches keine derartigen Auswirkungen zu befürchten sind, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen würden oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt mit sich brächten. Insgesamt bleibt die Nutzungsdichte auf einem für Wohnzwecke verträglichen Niveau.

4.2 Zahl der Vollgeschosse

Ebenfalls im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung und aufgrund des konkreten Bedarfs sollen im Bereich der 6. Änderung einheitlich zwei Vollgeschosse zugelassen 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).

5 Hinweis zur Begründung

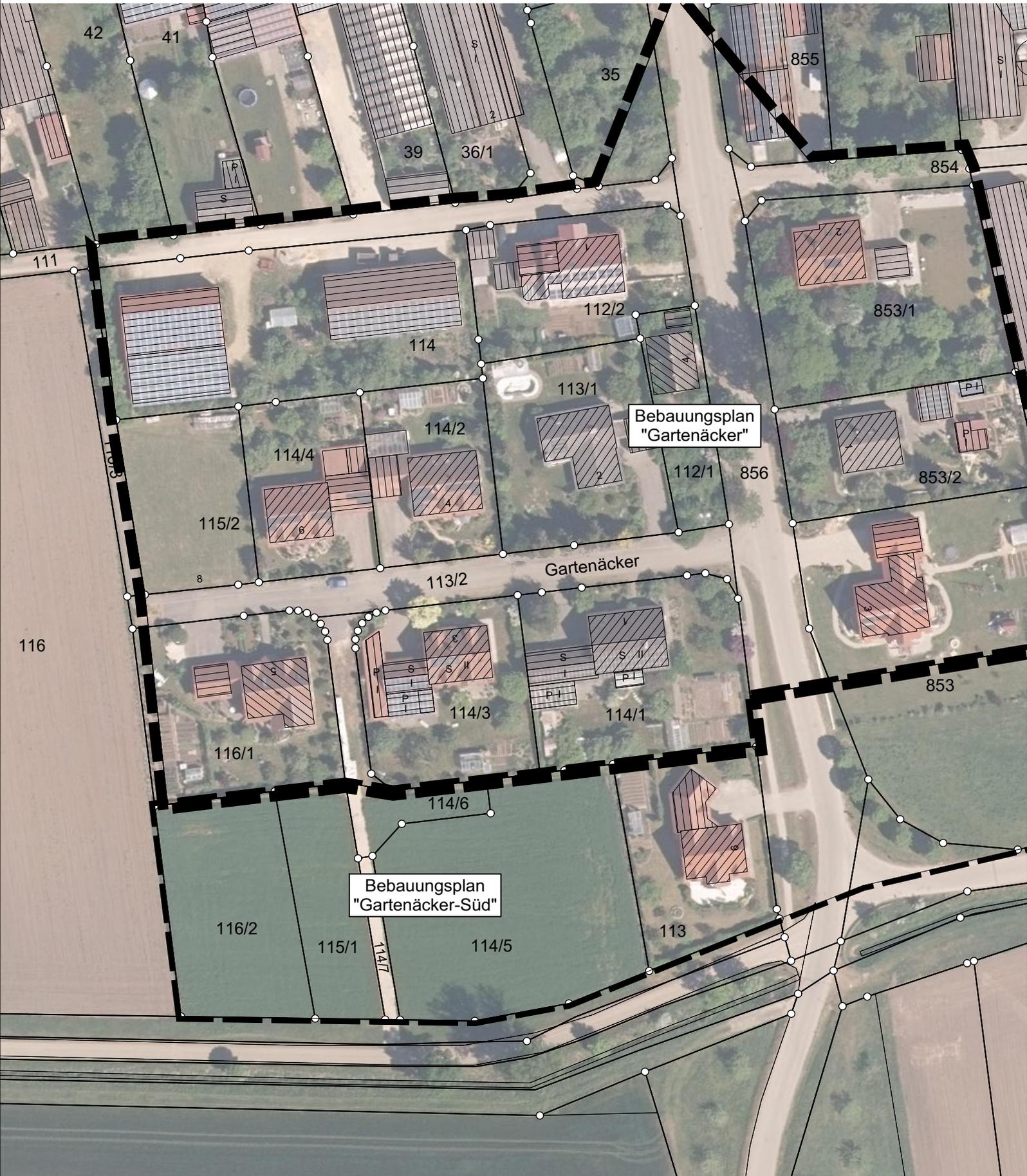
Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Gartenäcker“ mit Rechtskraft vom **29.09.2014** zu entnehmen.

0 10 50m



B BESTANDSÜBERSICHT

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2019 (M 1:1000) Lage: ETRS89/UTM32

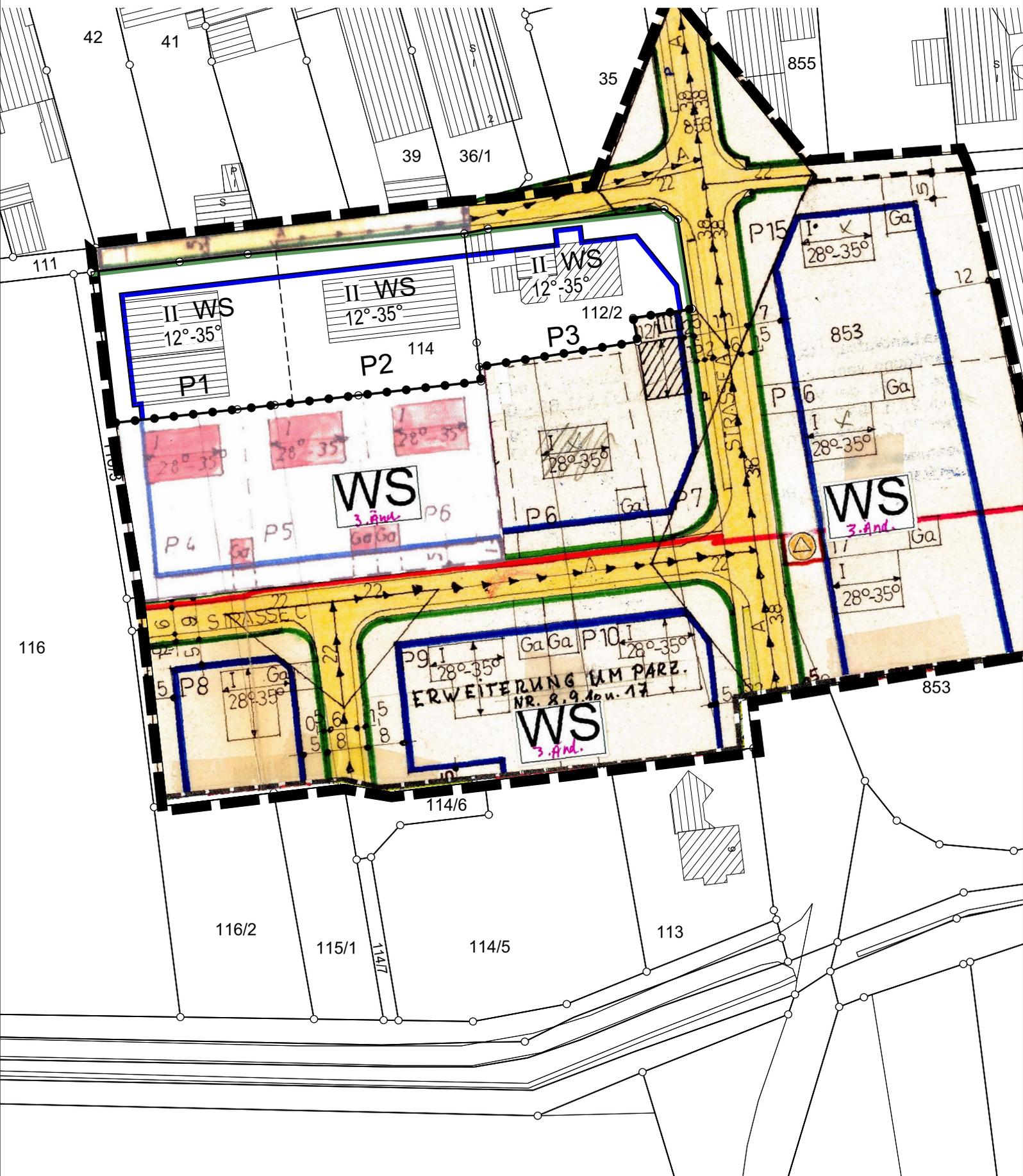


0 10 50m



C BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Herkunft © Architektin Erika Quitt, Oettingen i. Bay., 10.06.1974 (M 1:1000)



STADT

OETTINGEN IN BAYERN

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



SCHLOßSTRAßE 36
86732 OETTINGEN IN BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„GARTENÄCKER“

6. ÄNDERUNG

STADTTTEIL HEUBERG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
PARZELLE (MIT DAZUGEHÖRIGER
FLURNUMMERN) P1 (114), P2 (114),
P3 (112/2) UND P4 (115/2)
JEWEILS GEMARKUNG HEUBERG

SATZUNG

ENTWURF VOM 29.10.2020

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 |
| 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 | 4 |
| 5 | Bauweise | 4 |
| 6 | Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Kniestöcke | 5 |
| 7 | Garagen und sonstige Nebengebäude | 5 |
| 8 | Einfriedungen | 5 |
| 9 | Sichtdreiecke | 5 |
| C | HINWEISE | 6 |
| 1 | Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche | 6 |
| 2 | Bodenschutz | 6 |
| 3 | Denkmalschutz | 6 |
| 4 | Wasserwirtschaftliche Belange | 6 |
| 5 | Immissionen | 7 |
| 6 | Gesetzlich geregelte Verpflichtungen | 7 |
| 7 | Hinweise zu §13a BauGB | 7 |
| 8 | Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen | 7 |
| D | VERFAHRENSVERMERKE | 8 |
| 1 | Aufstellungsbeschluss | 8 |
| 2 | Auslegung (Offenlegung) | 8 |
| 3 | Satzungsbeschluss | 8 |
| 4 | Aufgestellt / Ausgefertigt | 8 |
| 5 | In-Kraft-Treten | 8 |
| E | PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG | 9 |

A PRÄAMBEL

Die Stadt Oettingen i. Bay erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 34 „Gartenäcker“ 6. Änderung als Satzung.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

Die Festsetzungen werden insgesamt aufgeführt, wobei die Änderungen für den Bereich der 6. Bebauungsplan-Änderung zur besseren Nachvollziehbarkeit in blauer Schrift hervorgehoben sind.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan „Gartenäcker“ gilt die von Architektin Erika Quitt, Oettingen i. Bay. ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.07.1973, die zusammen mit [den folgenden Vorschriften inklusive der Inhalte aller bisher ergangenen Änderungen \(in Plan und Text\) den Bebauungsplan bildet.](#)

2 Art der baulichen Nutzung

Das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) i.S.d. §2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die nach §2 Abs.2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften. Im Kleinsiedlungsgebiet ist zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbelastungen die landwirtschaftliche Tierhaltung nur in geringem Umfang, und wie sie dem geplanten Gebietscharakter entspricht, zulässig. Art und Umfang der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

Zulässig sind die nach §2 Abs.3 Nrn. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen .
Die nach §2 Abs.3 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) angegebenen [Obergrenzen](#) für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

Für die Bauparzellen ([mit dazugehörigen Flurstücken](#)) P1 (114), P2 (114), P3 (112/2) und P4 (115/2) wird [abweichend von Satz 1 eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.](#)

4 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

5 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise
- (2) Für die Firstrichtung der Hauptgebäude gilt die Einzeichnung im Bebauungsplan ([wenn eingetragen](#))
- (3) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens über natürlichem Gelände darf an der ungünstigsten Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen
- (4) Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sind zu beachten

6 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Kniestöcke

- a) für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig
Zulässig ist eine Dachneigung von 28° - 35° bei 1 Vollgeschoss
Zulässig ist eine Dachneigung von 12° - 35° bei 2 Vollgeschossen
- b) Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- c) Kniestöcke sind bis höchstens 0,75 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
Der maximale Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,5 m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,3 m.
- d) Die Dachform landwirtschaftlicher Gebäude ist ebenfalls als Satteldach auszuführen.
Die zulässige Dachneigung beträgt bei landwirtschaftlichen Gebäuden 12° -35°

7 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Sonstige Nebengebäude, deren Grundfläche höchstens 20 m² betragen darf, sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung auf diese abzustimmen.
- (3) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- (4) Keller- und Tiefgaragen sind zulässig, soweit die Forderungen der [Garagen- und Stellplatzverordnung \(GaStellV\) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung](#) erfüllt werden können.

8 Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 0,90 m über Gehsteigoberkannte nicht überschreiten.
Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 25 cm festgelegt.
- (2) Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen nur eingezäunt werden, wenn die Vorgartentiefe mehr als 5,00 m beträgt.

9 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht festverbundene Gegenstände dürfen nur so angelegt oder unterhalten werden, dass sie sich um nicht mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

C 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 §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: 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

In der Nähe zum Plangebiet liegen folgende Bodendenkmale:

- Nr. D-7-7029-0099 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- Nr. D-7-7029-0296 „Siedlung des Neolithikums“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzen 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 Niederschlagswasser 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 abgeleitet 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 möglich.

5 Immissionen

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 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

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

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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 „Gartenäcker“ verlieren insgesamt ihre Rechtsverbindlichkeit.

D VERFAHRENSVERMERKE

1 **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Oettingen i. Bay hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **29.10.2020** die 6. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **im Amtsblatt Nr. . .** ortsüblich bekannt gemacht.

2 **Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **29.10.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **im Amtsblatt Nr. . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 **Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **29.10.2020, zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Oettingen i. Bay, den

.....
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

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 Stadtrates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Oettingen i. Bay, den

.....
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 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 Stadt Oettingen i. Bay zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

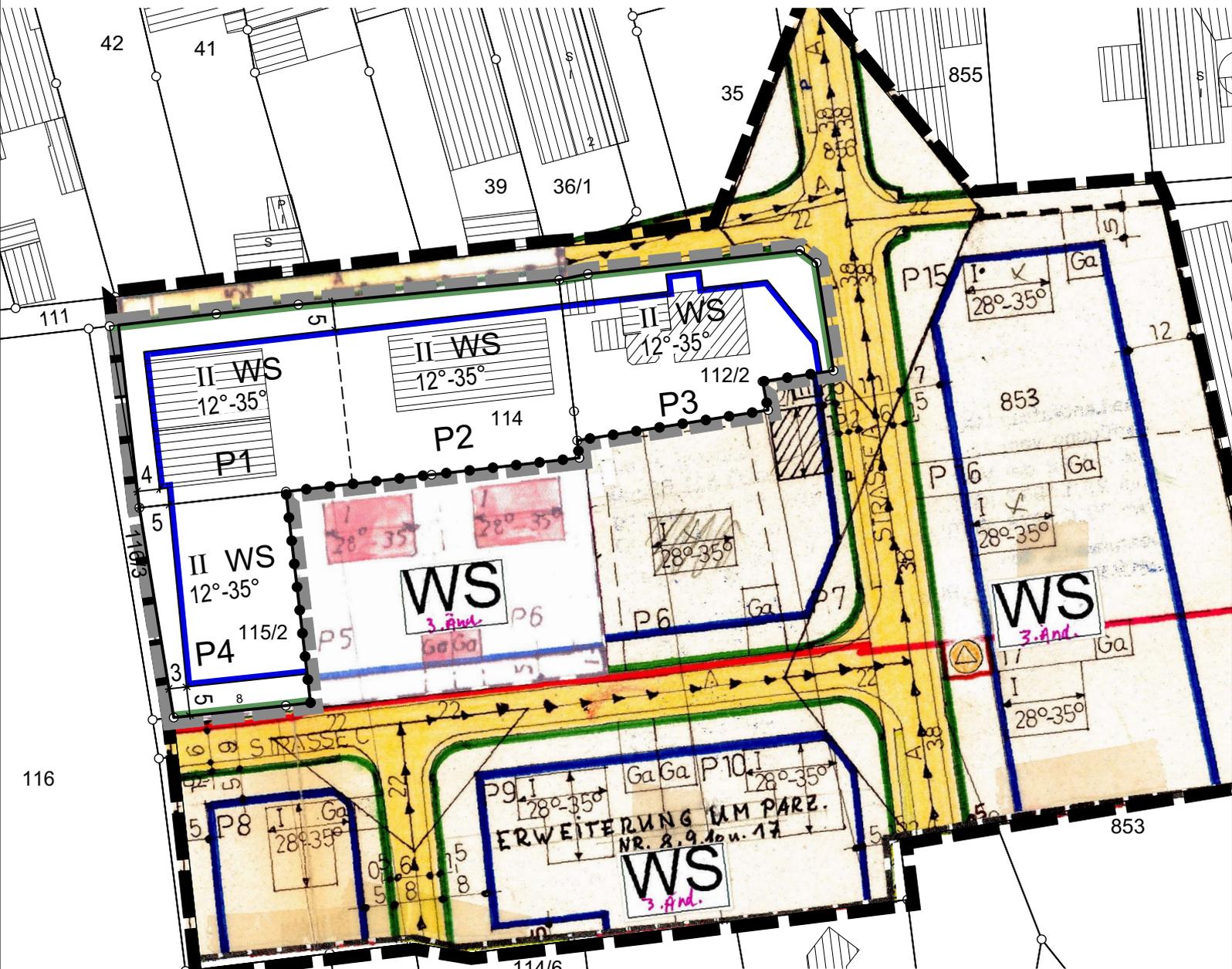
Oettingen i. Bay, den

.....
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)



E PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert (M 1:1000) Lage: ETRS89/UTM32



- Geltungsbereich B-Plan "Gartenäcker"
 - Geltungsbereich B-Plan "Gartenäcker" 6. Änderung
 - Kleinsiedlungsgebiet
 - II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
 - 12°-35°** zulässige Dachneigung
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - P4 115/2** Parzelle- und Flurnummer
 - Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Maßangaben