

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MARXHEIM

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

TEL.:09097/1001 FAX.:/1702

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG

GANSHEIM-NÖRDLICH

DER USSEL“

1. ÄNDERUNG

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

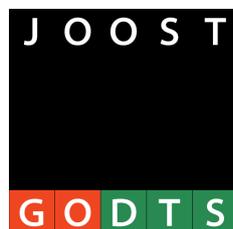
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
GRUNDSTÜCKE FLURNUMMER (PARZELLE)
733/9(6), 733/8 (7), 733/7(8),
733/6(9), 733/5(10), 733/4(11),
733/3(12) UND 733/2(13) JEWEILS
GEMARKUNG GANSHEIM

**BEGRÜNDUNG MIT
SATZUNG UND
PLANZEICHNUNG**

ENTWURF VOM 06.05.2010



VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de
Stadt-, Landschafts- und
Freiraumplanung, CAD/GIS

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Die 1. Änderung vom Bebauungsplan „Erweiterung Gansheim-Nördlich der Ussel“ ist notwendig, nachdem der Bedarf an einem zusätzlichen Einzelhaus-Typ erforderlich war. Die benötigten Grundstücke konnten erworben werden.

2 Änderungsbeschluss

Aufgrund des Änderungsbeschlusses vom **06.05.2010** wurde der Entwurfsverfasser mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Erweiterung Gansheim-Nördlich der Ussel“ der Gemeinde Marxheim beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend § 13a (1):

Der Änderungsbereich 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 Marxheim 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 „Erweiterung Gansheim-Nördlich der Ussel“ 1. Änderung als Satzung.

Die Gemeinde Marxheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

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 „Erweiterung Gansheim-Nördlich der Ussel“ liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Marxheim, angrenzend an der bestehenden Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **Im Norden:** Fl. Nr. 733/1 (**öffentliche Grünfläche**),
- **Im Osten:** Fl. Nr. 737, 738 (**Wohnen**),
- **Im Süden:** Fl. Nr. 733/10 (**Von-Wellenstein-Str.**), 733/28 (**Spielplatz**),
- **Im Westen:** Fl. Nr. 369 (**Kr DON 25**),
Jeweils Gemarkung Marxheim

6 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 7.873 qm.

7 Maß der baulichen Nutzung

7.1 Quartierlösung

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

Die Verträglichkeit bzw. Einbindung dieser Bauweise wurde bereits im Vorfeld mit der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes abgestimmt. Der Gesamtcharakter zum angrenzenden Wohngebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

7.2 Dachformen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur

- gegeneinander versetzte Pultdächer,
- Zeltdächer bei Gebäude mit quadratischem Grundriss,
- leicht geneigte Satteldächer sowie
- Walmdächer zulässig.

Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen mit gleicher Neigung, horizontalen Traufen zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zu den Firsten stehenden Giebelflächen gebildet wird.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sollen den Festsetzungen für die Hauptgebäude entsprechen, damit sie gestalterisch integriert werden können. Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen. Flachdachgaragen sind zugelassen.

7.3 Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die gegeneinander versetzten Pultdächer nur mit einer Neigung von 18° bis 22° ausgeführt werden. Die Zeltdächer dürfen nur mit einer Neigung von 10° bis 22° ausgeführt werden.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude sind parallel (längs oder quer) zur Straße anzuordnen um ein geordnete Struktur zu erhalten.

7.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dieses zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen. Damit wird erreicht, dass der anfallende Aushub verringert wird und auf dem Grundstück wieder eingebaut werden kann, wodurch eine teure Abfuhr und damit verbundene Belastung der Deponien möglichst vermieden werden kann.

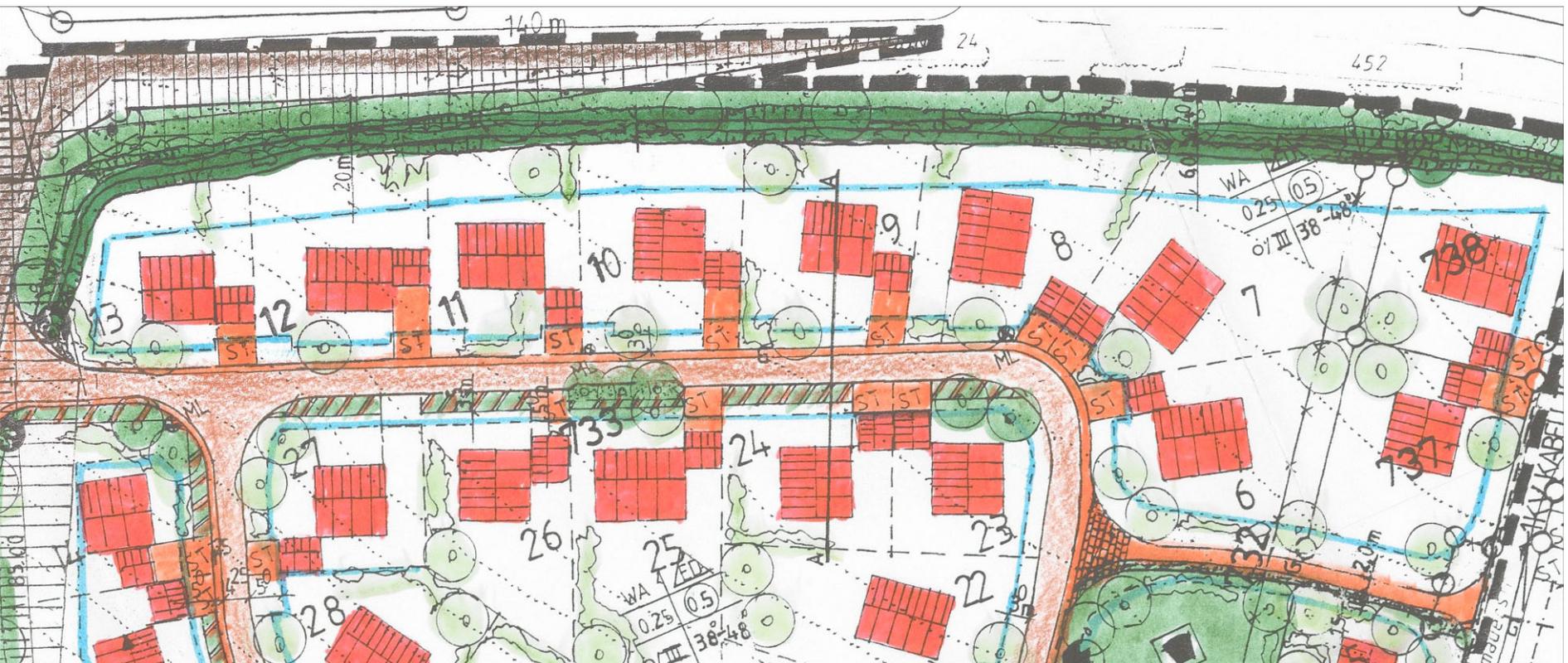
Wandhöhe und Firsthöhe sind als Obergrenze in der Satzung angegeben.

8 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen/Begründung sind aus der Begründung vom Bebauungsplan „Erweiterung Gansheim-Nördlich der Ussel“ Stand 30.06.1998 zu entnehmen.

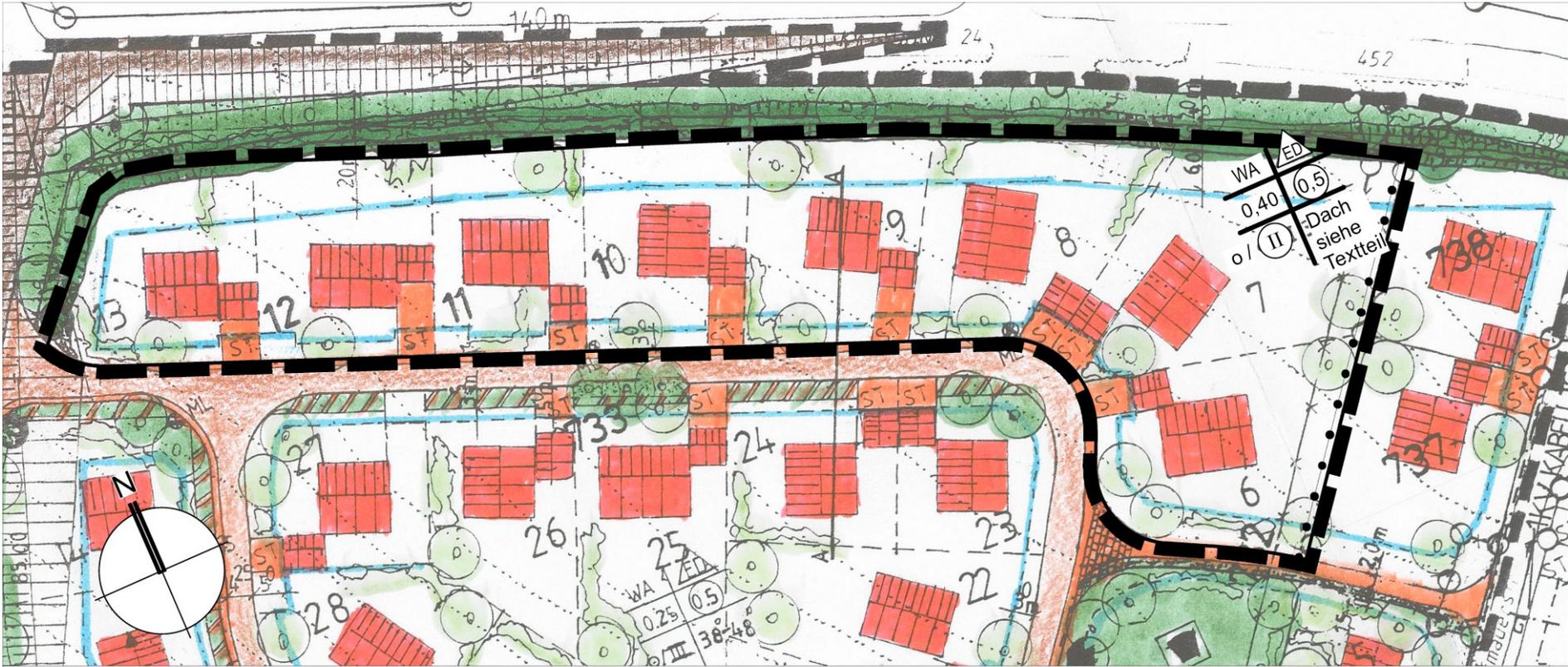
B BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (M 1:1.000).



C BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert (Maßstab 1:1.000)



█ Geltungsbereich BPL-1. Änderung 7.873 qm

- WA Allgemeines Wohngebiet
- △ ED Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen pro Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte
- 0,40 Grundflächenzahl (GRZ)
- ⓪,5 Geschoßflächenzahl (GFZ)

- o offene Bauweise
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Hinweis Dachform und Dachneigung siehe Textteil

●●●● Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung.

D SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung

1.1 Vollgeschosse

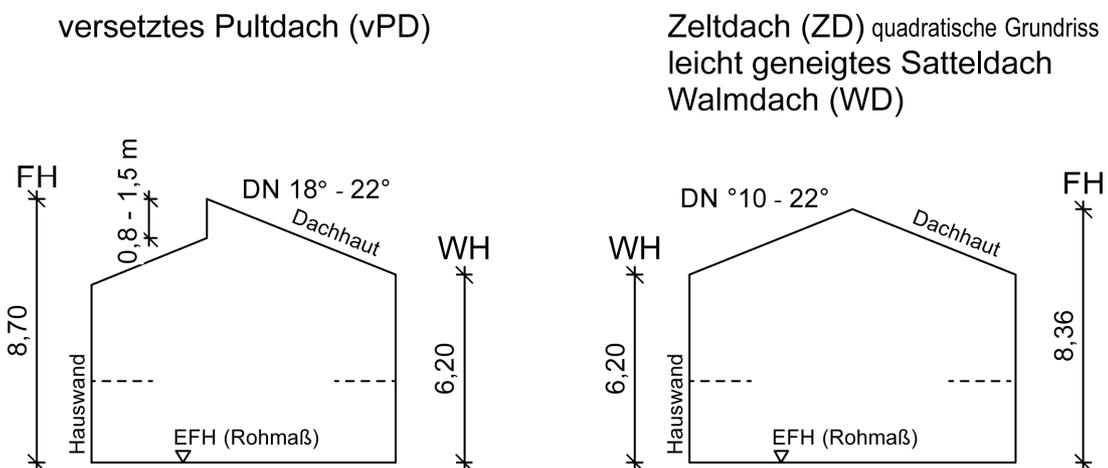
Bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt die Zahl der Vollgeschosse zwingend zwei (II).
Bei Beachtung der maximalen Wand- und Firsthöhe sind Dachräume bzw. Zwischenräume zulässig.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes darf bergseits nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

1.3 Gebäudehöhen / Systemschnitt

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) getroffen.



2 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung der Dächer

Siehe hierzu Systemschnitt bei den Gebäudehöhen.

Kniestöcke und Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelrot, rotbraunen Tönen, hell- bis mittelgraue Tönen (Grauwert zwischen 25 und 50%) und mit Dachziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Bei einer Dachneigung bis 22° sind auch Dachdeckungen in Kupfer, Titanzink in materialbedingtem Farbton zulässig. Reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

Maximaler Dachüberstand 0,60 m zuzüglich Dachrinne.

3 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.

4 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 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, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise aus der Satzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Gansheim-Nördlich der Ussel“ Stand 30.06.1998 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 Marxheim, den

.....

Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Marxheim hat gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **06.05.2010** die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **14.05.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **06.05.2010** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **31.05.2010** bis einschließlich **02.07.2010** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **21.05.2010** 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 **25.05.2010** bis einschließlich **25.06.2010** durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **06.05.2010** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **08.07.2010** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Marxheim, den

.....

Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

4 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **09.07.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Erweiterung Gansheim-Nördlich der Ussel“ 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 im Rathaus des Gemeinde Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Marxheim, den

.....

Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)