

GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2
86688 Marxheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND" OT SCHWEINSPPOINT 2. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 25.03.2021,
zuletzt geändert am 17.06.2021

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Sichtdreieck
nachrichtliche Übernahme aus der rkr. Planzeichnung von 24.02.1975, Verfasser: techn. Kreisamtmann Geisler Donauwörth

Nutzungsschablone für:
Art der baulichen Nutzung Vollgeschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad

Dachform
SD = Satteldach
WD = Walmdach
FD = Flachdach

WA II=I+D=34-48°
II=0-33°
Verweisslinie SD/WD/FD

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

131/3 Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

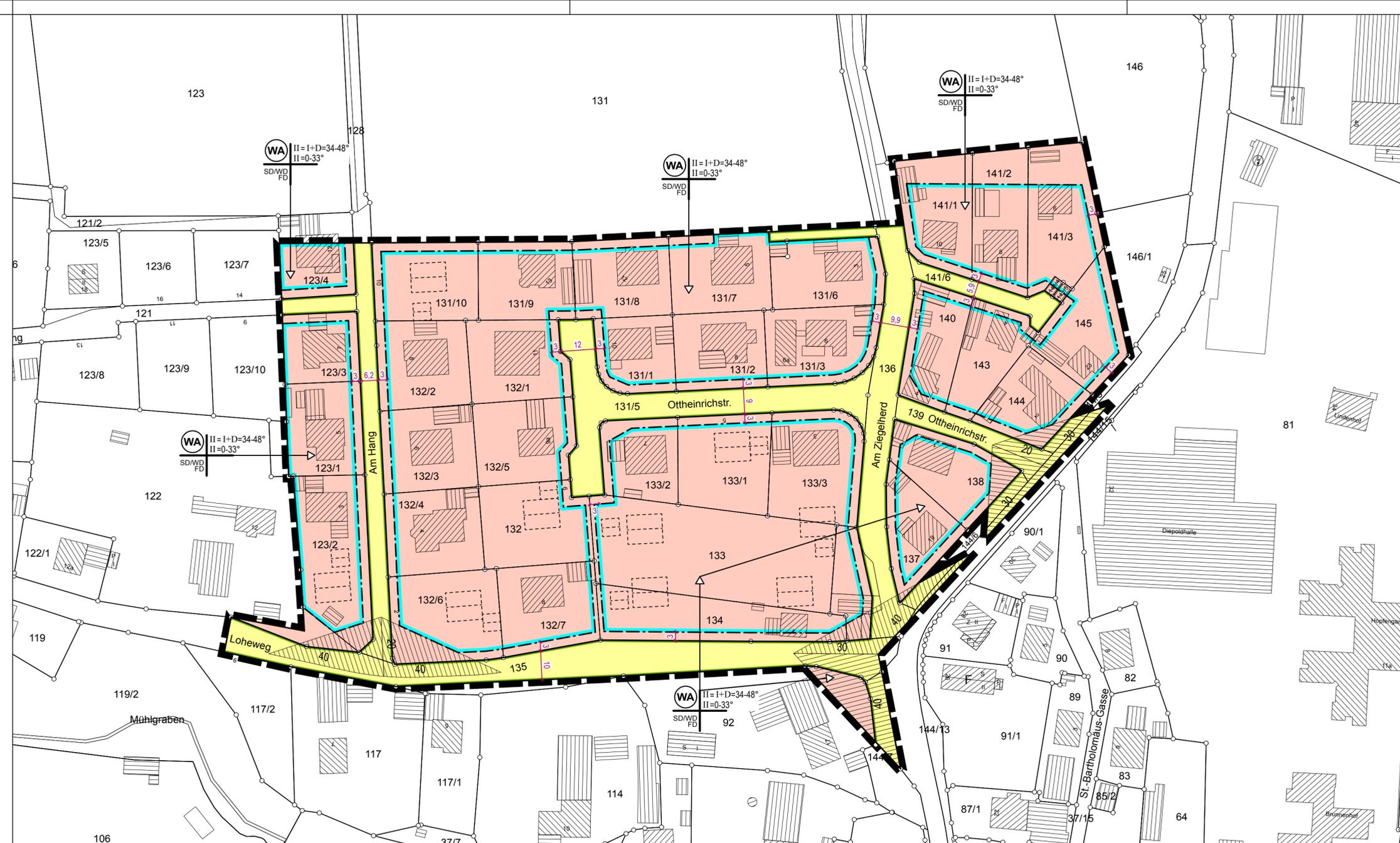
In-Kraft-Treten

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 Gemeinde Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den

.....
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)



BEBAUUNGSPLAN "AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND" OT SCHWEINSPPOINT 2. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Entwurf i.d.F. vom 25.03.2021,
zuletzt geändert am 17.06.2021

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 24.02.1975, Verfasser: techn. Kreisamtmann Geisler Donauwörth



GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2
86688 Marxheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND" OT SCHWEINSPPOINT 2. ÄNDERUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 25.03.2021,
zuletzt geändert am 17.06.2021

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	Bauweise	4
5	Gestaltung der Gebäude	4
6	Garagen und sonstige Nebengebäude	4
7	Kniestöcke	4
8	Sockelhöhe	5
9	Einfriedungen und Bepflanzung	5
10	Sichtdreiecke	5
11	In-Kraft-Treten	5
12	Hinweise zu § 13a BauGB	5
13	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	5
C	VERFAHRENSVERMERKE	6
1	Aufstellungsbeschluss	6
2	Auslegung (Offenlegung)	6
3	Satzungsbeschluss	6
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	6
5	In-Kraft-Treten	6

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marxheim 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 „Am nordwestlichen Ortsrand“ OT Schweinspoint, 2. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.03.2021, zuletzt geändert am 17.06.2021 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 (wie z.B. Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe) 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 „Am nordwestlichen Ortsrand“ gilt die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.03.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften inklusive aller bisher ergangenen Änderungen den Bebauungsplan bilden.

2 Art der baulichen Nutzung

Das im Umgriff liegende Gebiet wird als **allgemeines** Wohngebiet „WA“ im Sinne des § 4 der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

4 Bauweise

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Dabei wird bestimmt, dass im Baugebiet auch sogenannte Tiny-, Mini- bzw. Kleinhäuser zulässig sind. Ein Tiny-, Mini-, Kleinhaus muss mindestens 250m² Grundstücksfläche aufweisen.
2. entfällt

5 Gestaltung der Gebäude

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0-33° für Gebäude mit I oder II Geschossen. Für Gebäude mit II=I+D beträgt die zulässige Dachneigung 34-48°.
2. Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.
3. entfällt
4. Beim Fassadenanstrich sind grelle, den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
5. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zugelassen. Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 50cm zum First des Hauptgebäudes betragen.

6 Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) muss mind. 5,00 m betragen, wenn die Garagenzufahrt Richtung öffentliche Straße gewandt ist.
2. entfällt

7 Kniestöcke

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.

8 Sockelhöhe

1. Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,80 m über das Gelände hinausragen.
2. Bei geneigtem Gelände ist dieser Abstand auf der tiefst gelegenen Seite des Gebäudes zu messen.

9 Einfriedungen und Bepflanzung

1. 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 30cm hoch sein.
2. Die Flächen vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
3. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.

10 Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen von über 0,90 Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

11 In-Kraft-Treten

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

Marxheim, den

.....
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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 „Am nordwestlichen Ortsrand“ verlieren im Geltungsbereich der 2. Änderung insgesamt ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Marxheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **25.03.2021** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **26.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **25.03.2021** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **31.03.2021** 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 **25.03.2021, zuletzt geändert am 17.06.2021** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **17.06.2021** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Marxheim, den **18.06.2021**

.....
Alois Schiegg, 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 **17.06.2021** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Marxheim, den **18.06.2021**

.....
Alois Schiegg, 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 Gemeinde Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den

.....
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2
86688 Marxheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND" OT SCHWEINSPPOINT 2. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 25.03.2021,
zuletzt geändert am 17.06.2021

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	Art der baulichen Nutzung	5
2	Baugrenze	5
3	Zahl der Vollgeschosse	5
4	Bauweise/Garagen	5
5	Gestaltung der Gebäude	5
6	Sichtdreiecke	6
7	Einfriedungen	6
8	Hinweis zur Begründung	6
C	PLÄNE	7
1	Bestandsübersicht	7
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Am nordwestlichen Ortsrand“ erlangte am 24.02.1975 Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung.

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 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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am nordwestlichen Ortsrand“ OT Schweinspoint.

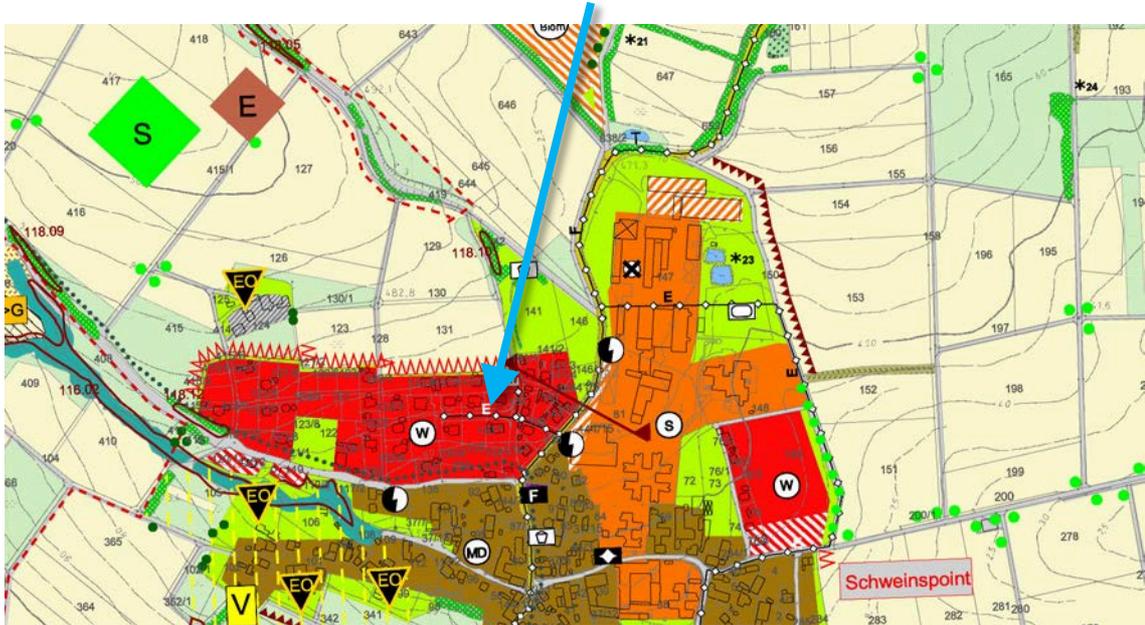
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Bei einer Wohngebietsfläche im Bebauungsplan von ca. 33.126 m² und einer maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die „zulässige Grundfläche“ 13.250 m². Die in diesem Bebauungsplan möglichen „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit 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

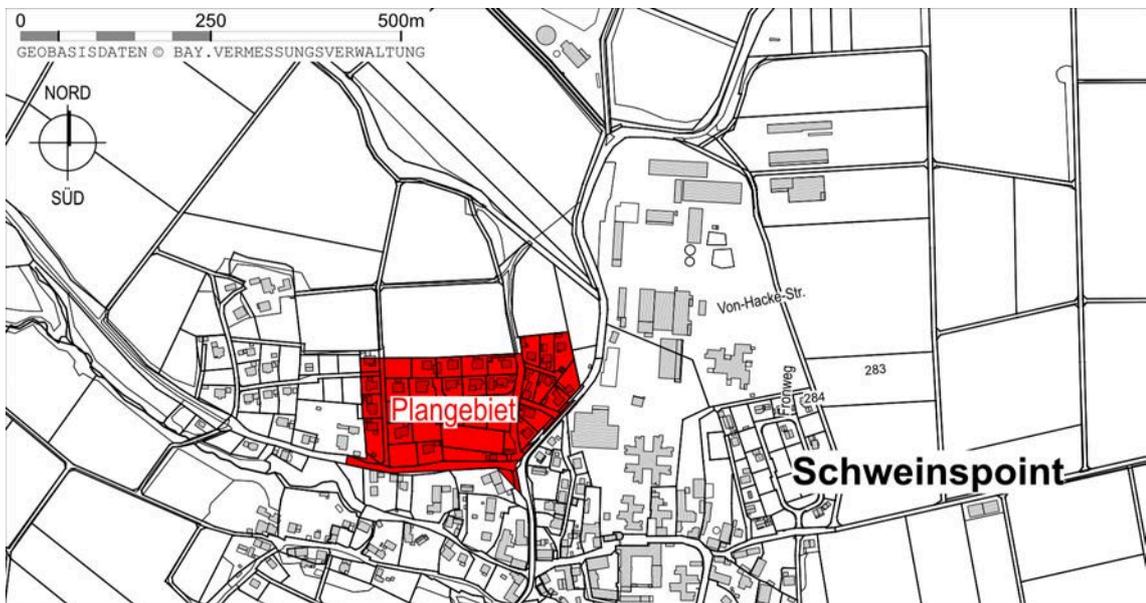
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Marxheim weist den Planbereich als Wohngebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Norden von Schweinspoint.



Maßstab 1:10.000

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

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 123/4 (TF), 128 (TF), 131, 136 (TF), 141
 - **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 146, 146/1, 144/5 (TF), 144/4 (TF), 144/6 (TF), 136 (TF), 135 (TF)
 - **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 144/7 (TF), 92 (TF), 135 (TF), 117, 117/2
 - **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 135, 122 (TF), 123/1 (TF), 123/10, 121 (TF), 123/7
- jeweils Gemarkung Schweinspoint.

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte reine Wohngebiet nach § 3 BauNVO soll in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert werden. Mit der Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet sollen für die vorhandenen baulichen Strukturen und noch freien Potenziale zusätzliche Nutzungen zugelassen werden, die bislang in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig waren. So soll bspw. die Möglichkeit gegeben werden, nicht störende Gewerbebetriebe, wie Frisöre, Büros o.ä. in die Gebäude zu integrieren bzw. neu zu errichten. Auch in den übrigen Wohngebieten der Gemeinde wird dies so gehandhabt und soll auch im vorliegenden Plangebiet im Sinne einer Gleichbehandlung ermöglicht werden. Dies schafft zusätzliche Anreize für eine Nachverdichtung.

2 Baugrenze

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

3 Zahl der Vollgeschosse

Der bisher Rechtskräftige Bebauungsplan sieht unterschiedliche Geschossigkeiten (I, II und I+D) in verschiedenen Bereichen des Baugebietes vor. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sowie Vereinheitlichung der Festsetzungen sollen im Zuge der 2. Änderung generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei bei einer Dachneigung von 34° - 48° das zweite Geschoss 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).

4 Bauweise/Garagen

Eine zwingende Bindung von Garagen an etwaige sonstige Nebengebäude und an eine Grundstücksgrenze soll entfallen. Dies wird als nicht mehr zeitgemäß erachtet. Den Bauherren soll mehr Flexibilität in der Nutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden.

5 Gestaltung der Gebäude

Bauform:

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind seitens der Landesplanung ausdrücklich gefordert, sodass im vorliegenden Fall auch explizit kompakte Bauformen im Sinne von sogenannten Tinyhäusern/Minihäusern/Kleinhäusern zugelassen werden sollen. Die Nachfrage hierfür steigt stetig und auch die Gemeinde Marxheim möchte diese daher bedienen und kompakte Bauweisen ermöglichen. Der Entfall einer zwingenden Geschossigkeit unterstützt bzw. bekräftigt dies.

Gebäudegestaltung: Eine zwingende gleichartige Gestaltung (Höhe, Dachform und -neigung, Farbgebung) zweier aneinandergebauter Häuser oder Garagen bzw. Nebengebäude soll nicht mehr vorgegeben werden. Ob die Gestaltung einheitlich oder jeweils individuell erfolgt, soll den jeweiligen Bauherren freigestellt sein.

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

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 Dachziegeln vorgegeben. Diese in der Materialwahl stark einschränkende Vorgabe soll nun entfallen, da mittlerweile verschiedenste Baumaterialien als Dacheindeckung zur Verfügung stehen. Bei einer entsprechenden Farbwahl kann dabei unabhängig von der Art des Materials eine verträgliche Gebäudegestaltung gewährleistet 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 34° – 48° einzuhalten. Bei ein (I) bzw. zwei Vollgeschossen (II) ist eine Dachneigung von 0° – 33° einzuhalten. Dies ermöglicht auch die Errichtung von Flachdächern.

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. 0,75m mehr Höhe zugestanden werden, die sich von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante des Sparrens an der Maueraußenkante bemessen. Der Kniestock bezieht sich dabei ausschließlich auf Gebäude mit Dachgeschoss (II=I+D).

6 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen innerhalb des Baugebietes erscheinen nicht mehr sinnvoll, da sie aufgrund der mittlerweile bestehenden Gegebenheiten ihre Funktion längst nicht mehr erfüllen. Daher sollen lediglich an relevanten Einmündungsbereichen in das Baugebiet die Sichtdreiecke bestehen bleiben.

7 Einfriedungen

Die Vorgabe der Materialien und Farben 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 „Am nordwestlichen Ortsrand“ mit Rechtskraft vom 24.02.1975 zu entnehmen.



**BEBAUUNGSPLAN
"AM NORDWESTLICHEN
ORTSRAND"
OT SCHWEINSPPOINT
2. ÄNDERUNG**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME**

Maßstab im Original 1:1000
Stand 17.06.2021

DATENQUELLE:

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

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



 Geltungsbereich Bebauungsplan
"Am nordwestlichen Ortsrand"
2. Änderung 40.824 m²

VERFASSER

JOOST

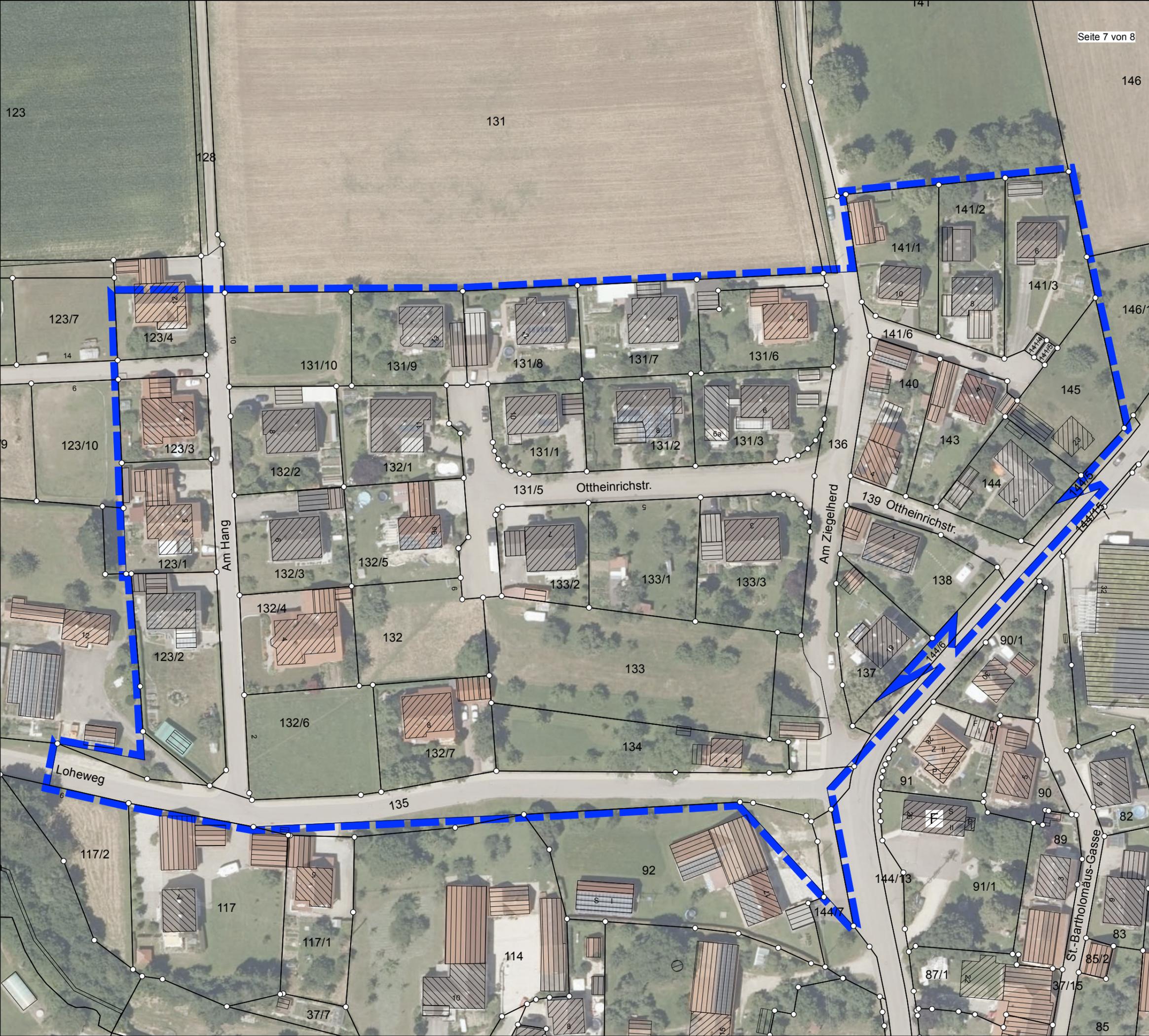
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



SPORTPLATZ

SCHWEINSPÖINT

GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2
86688 Marxheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

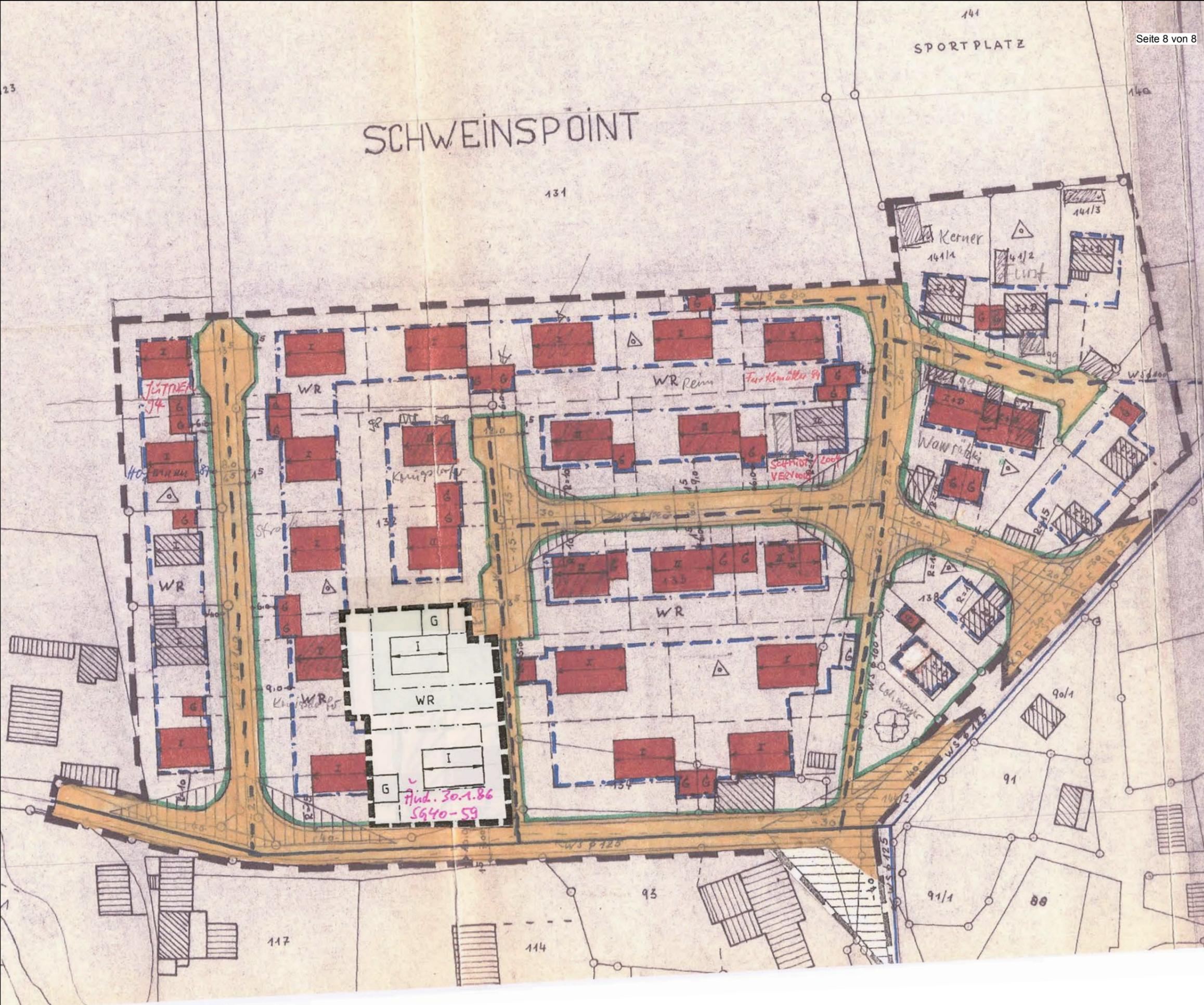
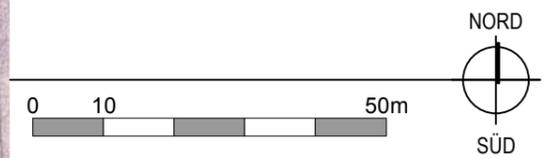


BEBAUUNGSPLAN "AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND" OT SCHWEINSPÖINT 2. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

Maßstab im Original 1:1000
Stand 17.06.2021

DATENQUELLE:
rechtskräftigen Bebauungsplan vom
24.02.1975, Verfasser: techn. Kreisamtmann
Geisler Donauwörth



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

GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung