



# Gemeinde **BLINDHEIM**

## **Schriftlicher Teil**

zum

### **Bebauungsplan der Gemeinde Blindheim**

für das Gewerbegebiet und Wohngebiet  
"Am Unteren Kreuz" in Unterglauheim

## **5. Änderung**

im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a BauGB

## **und konsolidierte Fassung**

Entwurf vom 30.11.2017

**KAPFER INGENIEURE GMBH & CO.KG**  
OTTO-BRENNER-STRASSE 12 \* 89407 DILLINGEN  
TELEFON 09071/770070 \* TELEFAX 09071/7700720



Die Gemeinde Blindheim erlässt aufgrund

- des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,

die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Unteren Kreuz“ in Unterglauheim als

## **S A T Z U N G**

Hinweis:

Konsolidierte Fassung der Satzung mit neuen und geänderten Festsetzungen der  
**5. Änderungen in blauer Schrift**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Festsetzungen:

#### **A) Gewerbegebiet**

##### **§ 1 Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan M 1:1000, mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird nach Maßgabe der Planzeichnung:

### Gewerbegebiet (GE)

im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen.

Besonders emissionsrelevante Betriebe und Geruchs und Staub imitierende Betriebe, wie z.B. Lackieranlagen, Brechanlagen sind nicht zugelassen.

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{W''}$ , unterschieden nach Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) und Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) nicht überschreitet:

Am Tag: 60 dB(A); in der Nacht: 51 dB(A).

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", Entwurf September 1997 ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet ausnahmsweise nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Diese Wohnungen sollten aufgrund der Erschütterungseinwirkungen nur in einem Abstand von mindestens 40 m zur Bahnstrecke vorgesehen werden. Aufgrund der Geräuschimmissionen wird ferner empfohlen, die Schlafräume nur auf der bahnabgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5 (2. Änderung).

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 festgesetzt (statt 0,8 gem. 2. Änderung)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

**§ 4 Größe der Baugrundstücke**

Die Größen der Baugrundstücke werden je nach Erfordernis festgelegt.

**§ 5 Bauweise**

Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In Abweichung zu § 22 sind auch Gebäude mit einer Länge bis max.100 m zulässig.

**Gestaltung der Wohn- und Bürogebäude**

Für alleinstehenden Wohn- und Bürogebäuden gelten die Festsetzungen gemäß Abschnitt B) Wohngebiet § 16 Nummer (1) bis (9)

(1)

entfällt

(1a)

entfällt

**(2) Dachneigung von Betriebsgebäuden**

Betriebsgebäude und Hallen bis zu einer Breite von 20 m sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung 3° - 25° auszuführen. Sind sie mit Wohn- und Bürogebäuden zusammengebaut, so ist deren Dachneigung den Hallen anzugleichen.

Großvolumige Betriebsgebäude und Hallen und damit verbundene Bürogebäude über 20 m Breite sind mit flachgeneigten Satteldächern bis maximal 7° Dachneigung auszuführen.

**(3) Dacheindeckung von Betriebsgebäuden**

Als Dacheindeckung sind neben roten bis rotbraunen oder dunkelgrau Ziegeln auch gewellte Formen nur in diesen Farben zulässig. Es sind auch Dacheindeckungen aus Metall zulässig, deren Farbton dem der Außenwandflächenverkleidung anzupassen ist, ebenso begrünte Dächer.

Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Dächern von Gebäuden nicht zulässig.

#### **(4)Außenwände und Farben der Fassaden**

Lagerhallen und Betriebsgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Außenflächen von Gebäuden nicht erlaubt.

~~Wandverkleidungen mit Asbestzementplatten sind an Außenwänden unzulässig.~~

Bei Betriebsgebäuden und Hallen sind Wandverkleidungen zu wählen, die von der Farbe oder einer möglichen wechselnden Farbgebung dem Tageslicht angepasst sind und sich in die Landschaft einfügen.

#### **§ 6 Kniestock**

entfällt

#### **§ 6a Wandhöhe**

Die maximale traufseitige Wandhöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe darf 11,0 m nicht überschreiten.

Wand- und Firsthöhe gemessen werden von der zulässigen OK\_EG\_FFB (Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden) gemessen.

#### **§ 7 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhe der Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden (OK\_EG\_FFB), bezogen auf die OK Straße bzw. Gehweg darf bei Betriebsgebäuden und Hallen 0,30 m nicht überschreiten.

Die Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden (OK\_EG\_FFB) darf bei alleinstehenden Wohn- und Bürogebäuden nicht höher als max. 0,50 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Gebäude senkrecht zur Straße, liegen.

Das künftige Gelände darf bis höchstens OK Fahrbahn aufgeschüttet werden.

#### **§ 8 Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen**

Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrt anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zugelassen.

Stellplatzflächen für Personenkraftwagen müssen mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen ausgeführt werden.

**§ 9 Grundstückszufahrten**

Im Bereich von Straßeneinmündungen oder am gegenüberliegenden Fahrbahnrand von Straßeneinmündungen sind keine Grundstückseinfahrten zugelassen. Der Abstand zwischen Bogenende der Straßeneinmündung und der Grundstückszufahrt muss mind. 10,0 m betragen.

**§ 10 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzonen von Werbeanlagen sind unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben müssen in Größe und Höhe in einem ausgewogenen Verhältnis zu den baulichen Anlagen stehen.

**§ 11 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen einschließlich des Zaunsockels eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, es sei denn, aus betrieblichem Erfordernis ist eine größere Höhe notwendig. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes. Zaunsockel dürfen nicht höher als 25 cm über dem angrenzenden Gelände errichtet werden.

Unterirdische Stützbauwerke aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betonplatten bzw. der Pflastersteine) sind vom privaten Grundstückserwerber bzw. Grundstücksbesitzer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechte geltend gemacht werden.

## **B) Wohngebiet**

### **§ 12 Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan M 1:1000, mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung.

### **§ 13 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die im § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 14 Maß der baulichen Nutzung**

---

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

Die Geschosflächenzahl gibt an, wie viele qm Geschosfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

### **§ 15 Größe der Baugrundstücke**

---

entfällt

### **§ 16 Bauweise**

---

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser (E/D).

Bei Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind höchstens 2 (zwei) Wohnungen zulässig.

---

## **Gestaltung der Gebäude**

### **(1) Firstrichtung**

Die Firstrichtungen für die Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen wird nicht festgelegt. Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind als Vorschlag zu betrachten.

Für die am Hauptgebäude geplanten Anbauten sind Nebenfirstrichtungen zugelassen (Zwerchhäuser, Zwerchgiebel).

### **(2) Dachform und Dachneigung**

Mit Ausnahme von Tonnen- und Flachdächern sind alle Dachformen auf Hauptgebäuden zugelassen. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte +/- 1,50 m anzuordnen.

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Eindeckungen und Verkleidungen als beim Hauptgebäude zulässig.

Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 11°-52° zulässig.

Garagen und Nebengebäude können in Dachform, Dachneigung und der Art der Dacheindeckung vom Hauptgebäude abweichen.

Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden zulässig.

### **(2a) Dachüberstände**

Traufe: 0,80 m

Ortgang: 0,50 m

### **(3) Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad mit Satteldach zulässig.

Zulässig sind Gauben mit Satteldach oder Schleppgauben. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.

### **(4) Kniestockhöhen**

entfällt

### **(5) Dacheindeckung**

Dacheindeckungen haben in rot bis rotbraunen oder dunkelgrau bis anthrazit farbigen Dachsteinen zu erfolgen

Der Farbton der Dacheindeckung bei Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen. Blechdächer sind nur zulässig, wenn sie schalldämmend sind.



**(6) Grundrissorientierung**

Für alle Wohngebäude wird empfohlen, den Grundriss der Gebäude so zu orientieren, dass die zum Schlafen genutzten Räume auf der bahnabgewandten Gebäudeseite geplant werden.

**(7) Wandhöhe**

Die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt maximal 6,50 m gemessen von der zulässigen OK\_EG\_FFB (Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden).

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,75 m gemessen von der zulässigen OK\_EG\_FFB.

**(8) Zwerchgiebel oder Zwerchbauten**

Zwerchgiebel oder Zwerchbauten sind zulässig.

Sie dürfen in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung vom Hauptdach abweichen. Auch Tonnendächer sind zulässig.

**(9) Solaranlagen**

Solaranlagen auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.

**§ 17 Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze**

Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Garagentor muss immer ein Abstand von mindestens 6,00 m vorhanden sein.

Dachterrassen auf Grenzgaragen und Nebengebäuden an der Grenze sind unzulässig.

Für jede Wohneinheit auf einer Parzelle sind zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, aber nicht die Stauräume davor.

Die Stellplätze (Stauraum von 6,00 m) dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden, so dass eine ungehinderte Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann.

Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und dem Carport muss mindestens 1,50 m betragen.

**§18 Höhenlage der Gebäude**

Die **Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden (OK\_EG\_FFB)** darf für alle Parzellen nicht höher als max. 0,50 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Haus senkrecht zur Straße, liegen.

Das künftige Gelände darf bis höchstens OK Fahrbahn aufgeschüttet werden.

**§18a Einfriedungen**

Sockel sind zur Abgrenzung ~~der Gehwege oder Straßenflächen~~ nur bis zu einer Höhe von **0,30 m** zulässig (~~über Gelände oder öffentlichen Flächen~~).

Einfriedungen ~~zur Straßenseite~~ sind nur bis zu einer Höhe von **1,10 m** (incl. Sockel) zulässig.

~~Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen.~~

~~Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.~~

Unterirdische Stützbauwerke aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Beton- dielen bzw. der Pflastersteine) sind vom privaten Grundstückserwerber bzw. Grundstücksbesitzer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechte geltend gemacht werden.

**C) Allgemeine Festsetzungen****§19 Immissionen****~~Geruchsemission durch Landwirtschaft~~**

~~Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten.~~

~~Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.~~

**Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen können zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sowie Lärmbelästigungen ausgehen.

**Lärmschutzwall**

Auf der freien Fläche zwischen Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebiet wird zur Minderung der gewerblichen Geräuschimmissionen im Wohngebiet sowie zur optischen Trennung der beiden Gebietsnutzungen ein 6 m über Gelände hoher Lärmschutzwall auf der gesamten zur Verfügung stehenden Länge errichtet.

## Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen die folgenden Anforderungen erfüllen:

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämm-kulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen u. insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## § 20 Freihaltung von Sichtdreiecken

Innerhalb der Sichtdreiecke an Einmündungen dürfen Hochbauten, ausgenommen Zäune nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art, Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Geplante Bäume innerhalb des Sichtdreieckes müssen einen Astansatz von mind. 2,30 m aufweisen.

## § 21 Versickerungsanlagen

Das auf den Grundstücken des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht verschmutzten befestigten Flächen ~~ist über Sickerschächte~~ soll dem Untergrund zugeleitet werden.

Für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Gewebegebiet in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Dies gilt auch für Dachflächenwasser von Metalldächern.

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 Arbeitsblätter DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind ggf. zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in den Untergrund bedarf einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

**§ 22 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3, Satz 4, rechtsverbindlich.

**§ 23 Pflanzgebot für private Flächen**

Pflanzgebot mit Bindung für Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für private Grünflächen:

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, davon sind mind. 50 % zusammenhängend gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pro 50 m<sup>2</sup> der zu pflanzenden Fläche muss mindestens ein Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste 1 gepflanzt werden.

Vor Fassaden, die größer als 60 m<sup>2</sup> sind, ist eine Bepflanzung gemäß nachfolgender Pflanzliste 2, vorzusehen.

Pflanzliste 1 (Einzelbaumpflanzung):

Mindestqualität: H 3 x V. 14 - 16

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuch
<del>Fraxinus excelsior</del>	<del>Esche</del>

regionaltypische Obstsorten

Pflanzliste 2 (Gruppenpflanzung):

Heister: 2 x V. 175 - 200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buch

Sträucher: 2 x V. 60 - 100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus silvestris	Holzapfel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Zur Ortsrandeingrünung ist im Osten ein 6 m breiter Grünstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Pflanzen und die Bepflanzung dieses Bereiches werden von der Gemeinde in Absprache mit dem Landratsamt durchgeführt. Die Pflege obliegt dem Grundstücksbesitzer.

## § 24 Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

## § 25 Ausbaustufen

Die Realisierung des Baugebiets erfolgt in 3 zeitlich und räumlich getrennten Ausbaustufen.

Ein neuer Ausbauabschnitt darf erst begonnen werden, wenn mind. 70 % des vorhergehenden Abschnittes bebaut ist.

## § 26 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereichs statt. Die jeweiligen Flächen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

~~Ortsrandeingrünung Im Südosten des Bebauungsplangebietes ist auf der östlichen Teilfläche der Flur Nr. 550/13 eine Streuobstwiese als Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung herzustellen. Die Fläche ist mit regionaltypischen Obstbaumsorten im Raster von ca. 7 m x 7 m zu bepflanzen und als extensive Wiese zu pflegen.~~

## Hinweise

1. entfällt siehe §19  
~~Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen können zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sowie Lärmbelästigungen ausgehen.~~
2. Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.
3. Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich den staatlichen Denkmalschutzbehörden mitzuteilen.
4. Kiesgrube  
Am Bestand der Kiesgrube mit Wasserfläche und vorhandener Bepflanzung werden keine Veränderungen durchgeführt.  
~~Die vorhandene Kiesgrube wird teilweise mit unbelastetem Aushubmaterial verfüllt.  
— Auf der verfüllten Fläche werden eine Kinderspielplatz und eine öffentliche Grünfläche errichtet.  
— Die vorhandene Bepflanzung wird weitgehend erhalten.~~

5. Lärmschutzwall

Auf beiden Längsseiten des Walles sind Bewirtschaftungswege vorgesehen.  
Die Bepflanzung des Walles erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen.

6. Straßenbegleitende Grünflächen

Die Art und den Umfang der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7. Bauvorhaben entlang der Bahnlinie

Bei Bauvorhaben entlang der Bahnlinie ist eine eisenbahntechnische Prüfung des Vorhabens erforderlich. Die Vorschriften des Eisenbahn – Bundesamtes sind zu beachten.

---

**Verfahrensvermerke:*****Änderungsbeschluss: 16.05.2017***

Der Gemeinderat von Blindheim hat in seiner Sitzung am 16.05.2017 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Unteren Kreuz“ im Ortsteil Unterglauheim im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Gemeindespiegel der Wochenzeitung "extra" am 31.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

***Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit***

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.06.2017 bis 16.06.2017 der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gegeben. Bedenken und Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

***Billigungs- und Auslegungsbeschluss, Auslegung: 11.07.2017 und 20.09.2017***

Der Gemeinderat Blindheim hat in seinen Sitzung vom 11.07.2017 und 20.09.2017 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Unteren Kreuz" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. Paragraf 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Paragraf 13a BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 5. Änderung (gem. Paragraf 13a BauGB) in der Fassung vom 30.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 im Rathaus der VG Höchstädt und in Blindheim öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Anhörung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am 06.12.2017 ortsüblich im Gemeindespiegel der Wochenzeitung "extra" bekannt gegeben.

***Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss: .....2018***

Der Gemeinderat Blindheim hat den Bebauungsplan, 5. Änderung (gem. Paragraf 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gem. Paragraf 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .....2018 als Satzung (Paragraf 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung (gemäß Paragraf 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß Paragraf 10 Abs. 3 Baugesetzbuch durch Veröffentlichung im Gemeindespiegel der Wochenzeitung „extra“ am .....2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit schriftlichem Teil liegt seit dieser Zeit während der, Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des Paragrafen 44 sowie der Paragrafen 214 und 21 BauGB ist hingewiesen worden.

Blindheim, den .....2018

.....  
Jürgen Frank, 1.Bürgermeister

---

## II. Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

### 1. Rechtsgrundlagen

---

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Bebauungsplanänderung und ihre Begründung sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen.
- **Bayerischen Bauordnung** (BayBO) Art. 79 + 81 der in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert vom 24.07.2015 (GVBl S. 296).
- **Gemeindeordnung** Art. 23 der für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)

### 2. Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung

---

Das Gewerbe- und Wohngebiet liegt in der Gemeinde Blindheim, Gemarkung Unterglauheim, nördlich der Bahnlinie Neuoffingen - Ingolstadt südöstlich der jetzigen Bebauung an der Straße nach Wolpertstetten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert.

Der Bereich der Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Unterglauheim:

- Flur Nr. 546,
- Flur Nr. 547,
- Teilfläche des öffentlichen Feldweges Flur Nr. 549
- sowie alle Flurstücke und Parzellen im Wohn- und Gewerbegebiet.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes und bisheriger Verfahrensverlauf

---

[Der Gemeinderat von Blindheim hat beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Unteren Kreuz“ in der Gemeinde Unterglauheim zu ändern.](#)



**Verfahrensverlauf:**

<i>Änderungsbeschluss:</i>	16.05.2017
<i>Unterrichtung der Öffentlichkeit:</i>	01.06.2017 bis 16.06.2017
<i>Billigungs- und Auslegungsbeschluss:</i>	11.07.2017 und 20.09.2017
<i>Auslegung:</i>	14.12.2017 bis 15.01.2018
<i>Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss:</i>	.....2018

**4. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Bebauungsplanänderung soll es sein den nach Bauplätzen ansuchenden mehrere Möglichkeiten der Gebäudegestaltung im Baugebiet „Am Unteren Kreuz“ zu bieten.

Aus diesem Grund soll die Gestaltung der Wohngebäude den Festsetzungen anderer Wohngebiete in der Gemeinde Blindheim und deren Ortsteile angepasst werden.

Gleichzeitig wird die Geschoßflächenzahl im Gewerbegebiet der vorhandenen Nutzung angepasst.

**5. Beschleunigtes Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 13a BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden,

- wenn weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche unter Berücksichtigung mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. (§ 13a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- bei einer Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. (§ 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich bleibt unverändert und beträgt ca. 119.300 m<sup>2</sup>

Der Anteil Grünflächen ändert sich nur unwesentlich gegenüber der Ursprünglichen Planung und wird vernachlässigt.

Berechnung der Grundfläche:	WA = 0,40 x 47.469 m <sup>2</sup> =	18.988 m <sup>2</sup>
	GE = 0,50 *) x 36.269 m <sup>2</sup> =	<u>18.345 m<sup>2</sup></u>
Summe		<u>37.123 m<sup>2</sup></u>

\*) Urfassung GRZ = 0,8; 2. B-Planänderung = 0,5

Die anzurechnende Grundfläche beträgt 37.123 m<sup>2</sup> und ist somit größer 20.000 m<sup>2</sup> jedoch kleiner 70.000 m<sup>2</sup>. Der § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB ist somit anzuwenden. Eine überschlägige Prüfung gemäß Anlage 2 des BauGB ist erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **6. Prüfung gem. Anlage 2 BauGB**

Durch die Anwendung des § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB (anzurechnende Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>) muss die Gemeinde anhand der Anlage 2 zum BauGB unter Beteiligung der entsprechenden Behörden eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls durchführen.

Diese Prüfung wurde in der 2. Bebauungsplanänderung durchgeführt.

### **Zulässigkeit des beschleunigtes Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB**

Die Prüfung gem. Anlage 2 BauGB in der 2. Bebauungsplanänderung ergab dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die in der 5. Änderung enthaltenen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die Umweltprüfung..

Das beschleunigte Verfahren kann zudem angewandt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- sich die Bauweise in Eigenart der Umgebung einfügt (§ 34 BauGB),
- sich die Anforderung an ein gesundes Wohnen nicht ändern,
- sich keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben,
- keine Vorhaben welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern enthält,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Beeinträchtigung von FFH - Gebieten und Vogelschutzgebieten) vorhanden sind.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Im Planbereich sind keine Nutzungen zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP bedürfen (§ 13a Abs. 1 Satz 3).

Weiter wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 abgesehen.

Der § 4 c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden (§ 13 a Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB).

## 8. Flächennutzungsplan

---

Der gesamte Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 9. Ausgleichsflächen

---

Die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche, die ehemalige Teilfläche der Flurnummer 550/13, jetzt Flurnummer 550/40, (alle Flächen in der Gemarkung Unterglauheim) ist in Privatbesitz und zur Realisierung der vorgesehenen Streuobstwiese nicht mehr verfügbar.

Diese Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1588 m<sup>2</sup> soll nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf die Flurnummer 547/5 (Lärmschutzwall), verlagert werden.

Dieses Grundstück umfasst insgesamt eine Fläche von 5071 m<sup>2</sup> und ist ausreichend groß den im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung ermittelten Kompensationsbedarf in Höhe von 2.424 m<sup>2</sup> abzudecken.

Der Lärmschutzwall wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen extensiv begrünt und in Teilbereichen bepflanzt.

Blindheim, den .....2017

.....  
Jürgen Frank, 1.Bürgermeister

Planer:

  
.....  
Johann Kapfer