



Gemeinde **BLINDHEIM**

Schriftlicher Teil

zum

Bebauungsplan der Gemeinde Blindheim

für das Wohngebiet
"Leberäcker" in Blindheim

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

und konsolidierte Fassung

Entwurf vom 21.09.2017

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 1. Änderung des Bebauungsplans „Leberäcker“ in Blindheim als

S A T Z U N G

Hinweis:

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Büro Kapfer Ingenieure GmbH & Co.KG, Otto-Brenner-Straße 12, Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan im Maßstab 1:1000,
mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 4 Größe der Baugrundstücke

entfällt

§ 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser.

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

§ 6 Firstrichtung

Die Firstrichtungen für die Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen werden nicht festgelegt.

§ 7 Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände, Solaranlagen

1) Dachform

Mit Ausnahme von Tonnen- und Flachdächern sind alle Dachformen zugelassen. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte +/- 1,5m anzuordnen.

2) Dachneigung

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

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

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

Flachdächer sind zulässig.

3) Dacheindeckung

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

4) Dachüberstände

Traufe: 0,80 m

Ortgang: 0,50 m

5) Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.

6) Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile

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

§ 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig. Zulässig sind Gauben mit Satteldach oder Schleppgauben. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.

§ 8a Zwerchgiebel oder Zwerchbauten

Zwerchgiebel oder Zwerchbauten sind mit zulässig.

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

§ 9 Sockelhöhe (Höhenlage der Gebäude)

1.) Der Fußboden des Erdgeschoßes (Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)) darf nicht höher als max. 0,50 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Haus senkrecht zur Straße, liegen.

2.) Das künftige Gelände darf bis höchstens OK Fahrbahn aufgeschüttet werden.

3.) entfällt

§ 9a Wandhöhe

Die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt maximal 6,50 m gemessen von der zulässigen OK_EG_FFB (Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden).

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,75 m gemessen von der zulässigen OK_EG_FFB.

§ 10 Kniestöcke

entfällt

§ 11 Fassadengestaltung

entfällt

§ 13 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.

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.

§14 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 1,10 m nicht überschreiten. Die höchst zulässige Sockelhöhe wird mit 0,30 m festgelegt.

Geschlossene Einfriedungsmauern sind unzulässig.

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

C) Allgemeine Festsetzungen

Immissionen

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 über- schritten 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.

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 Grund- stück 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.

Versickerungsanlagen

Das auf den Grundstücken des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht verschmutzten befestigten Flächen soll versickert werden.

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.

Hinweise

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

Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.

§ 15 Inkrafttreten

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

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss: 16.05.2017

Der Gemeinderat von Blindheim hat in seiner Sitzung am 16.05.2017 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Leberäcker“ in Blindheim 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 Satz 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: 20.09.2017

Der Gemeinderat Blindheim hat in seinen Sitzungen vom 11.07.2017 und 20.09.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Leberäcker" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. Paragraf 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Paragraf 13a BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung (gem. Paragraf 13a BauGB) in der Fassung vom 21.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2017 bis 13.11.2017 in Blindheim öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am 11.10.2017 ortsüblich im Gemeindespiegel der Wochenzeitung "extra" bekannt gegeben.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss:2017

Der Gemeinderat Blindheim hat die 1. Änderung den Bebauungsplan „Leberäcker, (gem. Paragraf 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gem. Paragraf 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am2017 als Satzung (Paragraf 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (gemäß Paragraf 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß Paragraf 10 Abs. 3 Baugesetzbuch durch Veröffentlichung im Gemeindespiegel der Wochenzeitung „extra“ am2017 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, den2017

.....
Jürgen Frank, 1.Bürgermeister

II. Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung

(§ 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 1. Änderung

Das Wohngebiet liegt in der Gemeinde Blindheim, am westlichen Ortsrand des Dorfes. Das bestehende Wohngebäude auf Fl.-Nr. 227, Gemarkung Blindheim wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 1260 m².

3. Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat von Blindheim hat in seiner Sitzung am 16.05.2017 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Leberäcker“ vom 12.11.1973 in der Gemeinde Blindheim dahingehend zu ändern, dass die Gestaltung der Wohngebäude den Festsetzungen anderer Wohngebiete in der Gemeinde Blindheim und deren Ortsteile angepasst werden.

Zu diesem Zweck wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert.

Ebenfalls umfasst die Änderung eine Anpassung der Baugrenze und Neuparzellierung mit Wegfall des Spielplatzes.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung soll es sein den nach Bauplätzen Ansuchenden mehrere Möglichkeiten der Gebäudegestaltung im Baugebiet „Leberäcker“ zu bieten.

Um eine geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erzielen wird im Zuge der Bebauungsplanänderung auch das im Außenbereich liegende Wohngrundstück auf Fl.-Nr. 227, Gemarkung Blindheim in den Geltungsbereich einbezogen.

Der vorhandene Kinderspielplatz wird aufgegeben und in Bauland umgewandelt.

Begründung:

- In näherer Umgebung liegen mehrere Kinderspielplätze, durch welche der Bedarf an Spielmöglichkeiten gedeckt wird.
- Der wenig bzw. gar nicht mehr benutzte Spielplatz bedeutet für die Gemeinde einen Mehraufwand an Pflege- und Wartungskosten.
- Die Anzahl der Kinder bis 12 Jahre ist im Bereich „Leberäcker“ zurückgegangen. Kinder aus der weiteren Umgebung benützen die neueren Spielplätze.

Ein Naturschutzausgleich für den Eingriff in die Umwelt durch die Bebaubarkeit des Spielplatzgrundstückes und die Einbeziehung des Wohngrundstücks auf Fl.-Nr. 227 muss aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht vorgenommen werden.

5. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Da die Bebauungsplanänderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- 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 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Beeinträchtigung von FFH - Gebieten und Vogelschutzgebieten) vorhanden sind,

wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplanes wie im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden soll.

Weiter wird vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 abgesehen; § 4 c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Möglichkeit auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 13 Absatz 2 Satz 1) zu verzichten wird wahrgenommen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Satz 3 Nr. 2 BauGB unterrichtet und am Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, gleichzeitig werden die Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

6. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Umweltqualität.

Die Planänderung führt nicht dazu, dass im Vergleich mit der bisherigen Planung, zusätzliche Eingriffe in Schutzgüter entstehen können. Es bestehen ferner auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die durch die Änderungen bedingt wäre.

Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft Flora und Fauna zugelassen.

Aus diesem Grund wird gem. § 13 Abs. 3 auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Verfassung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da die anzurechnende Grundfläche unter 20.000 m² (17.665 m²) liegt ist eine Prüfung gem. Anlage 2 BauGB nicht erforderlich.

Blindheim, den2017

.....
Jürgen Frank, 1.Bürgermeister

Planer:


.....
Johann Kapfer