

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MÖTTINGEN**

DORFPLATZ 12, 86753 MÖTTINGEN



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"SPANÄCKER"
MÖTTINGEN**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 428/2, 436, 437 (TF)
UND 441/3 GEMARKUNG MÖTTINGEN

ENTWURF VOM 21.01.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 03.06.2019

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

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MÖTTINGEN**

DORFPLATZ 12, 86753 MÖTTINGEN



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"SPANÄCKER"
MÖTTINGEN**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 428/2, 436, 437 (TF)
UND 441/3 GEMARKUNG MÖTTINGEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 21.01.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 03.06.2019

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 Aufstellung	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.3	Wahl des Verfahrens.....	3
2	Planungsrechtliche Situation	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	5
5	Begründung zu einzelnen Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6	Immissionsschutz	6
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
B	BESTANDSÜBERSICHT	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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 gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat möchte mit dem Bebauungsplan „Spanäcker“ Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um den Bedarf an attraktiven Wohnungen in der Gemeinde zu decken. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird dabei innerörtliches Potenzial genutzt. Da zudem bereits eine verkehrliche Erschließung gegeben ist, besteht eine gute Ausgangslage für eine Beplanung der Fläche.

Es ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Mehrparteienhäusern vorgesehen, die eine bestmögliche Grundstücksnutzung gewährleisten soll.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht bereits der Bebauungsplan „Äcker an der Straße und Obere Spanäcker“. Dieser Bebauungsplan (zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 15.11.2006) ist im vorliegenden Teilbereich im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an die Gebäude jedoch veraltet und kam wohl nicht zuletzt auch deswegen nie zur Umsetzung. Es soll daher mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes „Spanäcker“ eine realisierbare und bauleitplanerisch aktuelle und umfangreiche Planungsgrundlage geschaffen werden.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spanäcker“.

1.3 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 8.094m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 im Wohngebiet (5.549m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 3.329m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, 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.

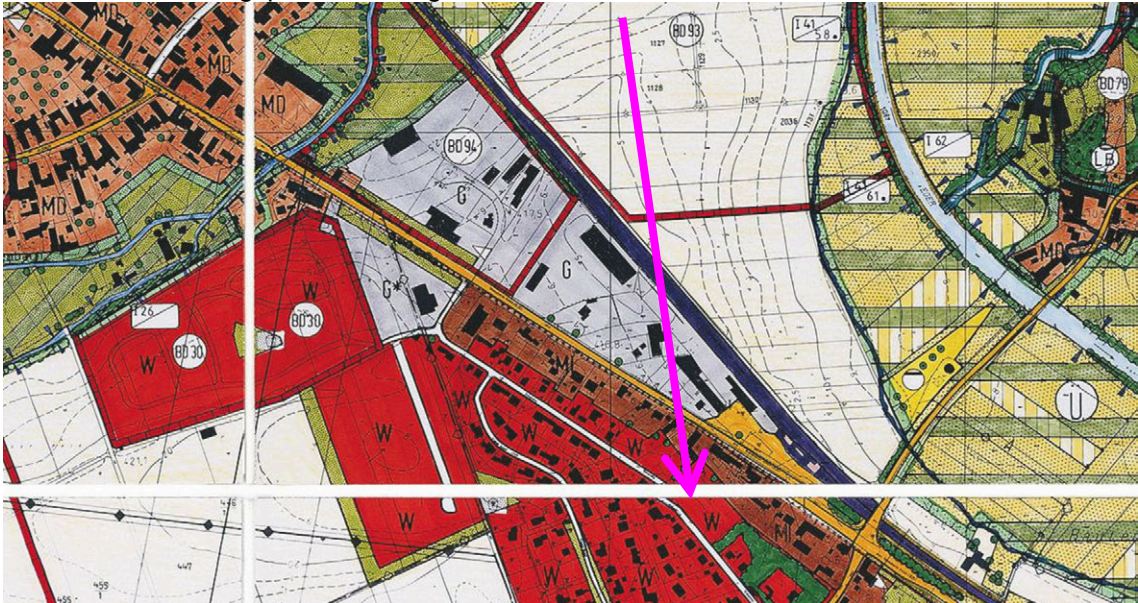
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möttingen weist den Planbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung bereits als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Spanäcker“ befindet sich im Südosten Möttingens unweit der B25.



Maßstab 1:10.000

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 425, 427/1 (jeweils Gartenbereich), 428/1 (Wohnen), 425/1 (Gehweg)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 431/2 (Wohnen), 433/2 (Grünfläche mit Baumbestand), 436/2 (Wohnen)
- **im Süden/Südwesten:** durch die Fl.-Nrn. 437 (TF, Kreuzweg), 440/3, 440/1, 440/5, 441/2, 441/4 (jeweils Wohnen)

jeweils Gemarkung Möttingen.

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.¹
- Schutzgebiete/ Biotope: Im Plangebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierten Biotope.¹
- Artenschutzrechtliche Belange:
Die ist als Grünland intensiv genutzt. Entlang des „Kreuzweges“ befindet sich eine regelmäßig gepflegte Schnitthecke. Auf den benachbarten Grundstücken grenzen z.T. gut strukturierte Gartenflächen mit Baumbestand an. In etwa 40m Entfernung verläuft die vielbefahrene B25.
- Aufgrund der allgemein guten Durchgrünung und Strukturierung der umliegenden Siedlungsflächen sind gute Voraussetzungen (Nahrungsangebot) für ein Vorkommen von Fledermäusen gegeben. Es ist davon auszugehen, dass diese das Plangebiet zur Jagd aufsuchen oder bei einem Standortwechsel überfliegen. Quartiermöglichkeiten bietet das Plangebiet selbst aufgrund des fehlenden Bewuchses jedoch nicht.
Eine Bebauung lässt auf die hervorragend manövrierfähigen Tiere keine nachteiligen Auswirkungen erkennen. Einer künftigen Bebauung kann problemlos ausgewichen werden. Auch der Verlust als Jagdhabitat ist aufgrund des allgemein weiträumigen Lebensraums/ Aktionsradius von Fledermäusen nicht erheblich. Die umliegenden Siedlungsflächen bieten weiterhin aufgrund ihrer guten Durchgrünung und Strukturierung in Verbindung mit einigen Freiflächen ein ausreichendes Nahrungsangebot.

Für Amphibien und Reptilien hingegen stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung und Ausprägung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass für diese Artengruppen keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Für Vögel ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage unweit der vielbefahrenen B25 und inmitten bestehender Wohnbebauung nur von untergeordneter Bedeutung. Es dient allenfalls siedlungsbezogenen, störungsunempfindlichen Arten als Lebensraum. Angesichts fehlender Gehölzstrukturen (ausgenommen Schnitthecke) dient das Plangebiet dabei vorwiegend der Nahrungssuche. Geeignete Brutplätze bestehen in den umliegenden Gartenflächen. Diese sind von der Planung jedoch nicht weiter betroffen und bleiben bestehen.

Da das Plangebiet kein essenziell notwendiges Nahrungshabitat darstellt (zur Nahrungssuche geeignete Gartenflächen und Freiflächen bestehen weiterhin ausreichend im näheren Umfeld), ist davon auszugehen, dass sich eine Bebauung nicht nachteilig auf die lokale Vogelwelt auswirkt.

- Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da keine essenziell notwendigen Lebensraumstrukturen betroffen sind. Zudem entsteht die Bebauung im Zusammenhang mit bereits bestehender Wohnbebauung und somit auf einer bereits merklich vorbelasteten Fläche.

Fazit: In Anbetracht der Lage und Vorbelastung (B25 und umliegende Bebauung) sowie der intensiven Nutzung des Plangebietes (Intensivgrünland und Schnitthecke) werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.



Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von Südwesten

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 18.12.2018

5 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Der Gemeinderat möchte in diesem Bereich einer verdichten Bauweise zustimmen. Er hält die Festsetzungen gegenüber dem angrenzenden und bestehenden Wohngebiet für vereinbar und für das Ortsbild verträglich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen und soll der Innenentwicklung dienen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen am Gebietscharakter der näheren Umgebung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden. Diese Überschreitung der Obergrenze des Wertes gem. §17 BauNVO ist erforderlich bzw. unvermeidbar, da die Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden sollen. Dies ist jedoch städtebaulich vertretbar, da so eine Belastung der umliegenden Straßen vermieden werden kann. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 festgelegt. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Diese Werte sollen die Flächenversiegelung gering halten und eine bestmögliche Grundstücksnutzung gewährleisten. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

Es sollen freistehende Einfamilien-, Doppel- oder Mehrparteienhäuser entstehen.

Es ist ein Satteldach, Walmdach oder Zeltdach festgesetzt, um eine verträgliche städtebauliche Einbindung in Bezug zur angrenzenden Bebauung zu gewährleisten und dennoch ausreichend gestalterische Möglichkeiten zu bieten. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen können eine andere Dachform haben.

Um eine möglichst verträgliche Gestaltung zu erhalten wird diese über die zulässige Wandhöhe/Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen und -formen bei Wohngebäuden geregelt.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe einerseits von der natürlichen Geländeoberfläche und andererseits von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 25 wurde im Hinblick auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.² Dieses kommt zu folgendem Resultat:

„Im Ergebnis zeigt sich, dass die Schallimmissionen aus der B 25 pegelbestimmend sind. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag wird mit Ausnahme von zwei Gebäuden überschritten. Allerdings verfügt jedes von den Überschreitungen betroffene Gebäude über zwei Fassaden an denen der Orientierungswert eingehalten wird. Der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird an nur einer Fassade des zur B 25 nächstgelegenen Gebäudes (IO-3) überschritten.“

² Schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 2019 1100) zum vorliegenden Bebauungsplan der Firma em plan, Neusäß, Stand: 04/2019

Zur Nachtzeit ist an allen Gebäuden von einer Überschreitung des Orientierungswerts von 45 dB(A) auszugehen. Allerdings existiert stets eine Gebäudefassade mit Einhaltung des Werts. An der überwiegenden Anzahl der Fassaden wird der Lärmvorsorgewert von 49 dB(A) eingehalten.“

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte wird die Planung also dahingehend ausgelegt, dass die Baugrenzen so angeordnet werden, dass sie in ausreichender Entfernung zur Lärmquelle liegen. Weiterhin werden Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen im Sinne von Art. 57 BayBO ausgewiesen, die einen zusätzlichen Puffer zwischen B25 und geplanter Wohnbebauung herstellen sollen. Weiterhin werden notwendige Grundrissorientierungen für schutzwürdige Räume vorgegeben.

Entsprechende konfliktvermeidende Festsetzungen sind der Satzung zu entnehmen.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird geringfügige Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrs durch die Anbindung der privaten Zuwegung am „Kreuzweg“ haben.

Die Planung ist daher so ausgelegt, dass eine geordnete Innenentwicklung geschaffen und eine Verschlechterung der umliegenden Wohnstrukturen vermieden wird.

Dieses zusätzliche Angebot an Wohnraum bereichert die Gemeinde.



**GEMEINDE
MÖTTINGEN**

DORFPLATZ 12, 86753 MÖTTINGEN

VORHABEN:
**BEBAUUNGSPLAN
„SPANÄCKER“
MÖTTINGEN**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 428/2, 436, 437(TF)
UND 441/3 GEMARKUNG MÖTTINGEN

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 03.06.2019

DATENQUELLE :

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2012)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (11/2018)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

Grundlage in Gauss-Krüger-System

NORD



0 10 50m

Das Plangebiet (8.094m²) wird auf einer
intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

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



FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES



**GEMEINDE
MÖTTINGEN**

DORFPLATZ 12, 86753 MÖTTINGEN

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"SPANÄCKER"
MÖTTINGEN**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 428/2, 436, 437 (TF)
UND 441/3 GEMARKUNG MÖTTINGEN

SATZUNG

ENTWURF VOM 21.01.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 03.06.2019

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	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	6
4	Bauweise, Baugrenzen	6
4.1	Bauweise	6
4.2	Baugrenze	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Grünordnung	7
6.1	Allgemein	7
6.2	Artenliste	7
6.3	Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	7
7	Verkehrsflächen	7
8	Sichtfelder mit Maßzahlen	7
9	Immissionsschutz	8
9.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen	8
9.2	Außenwohnbereiche	8
9.3	Schlafräume	9
9.4	Baulicher Schallschutz	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	10
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	10
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	10
2.3	Solaranlagen	10
2.4	Gestaltung der Gebäude	10
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
3	Beleuchtung	10
4	Stellplatzrichtzahlen	11
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)	11
D	HINWEISE	12
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	12
2	Denkmalschutz	12
3	Wasserwirtschaftliche Belange	12
4	Brandschutz	13
5	Immissionen	13
6	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	13
E	VERFAHRENSVERMERKE	14
1	Aufstellungsbeschluss	14
2	Auslegung (Offenlegung)	14

3	Erneute Auslegung	14
4	Erneute Auslegung	14
5	Satzungsbeschluss.....	14
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	15
7	In-Kraft-Treten	15

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Möttingen erlässt aufgrund der §§2 Abs.1, 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 „Spanäcker“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **21.01.2019**, **zuletzt geändert am 03.06.2019** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Spanäcker“ bildet

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungs-rechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Spanäcker“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

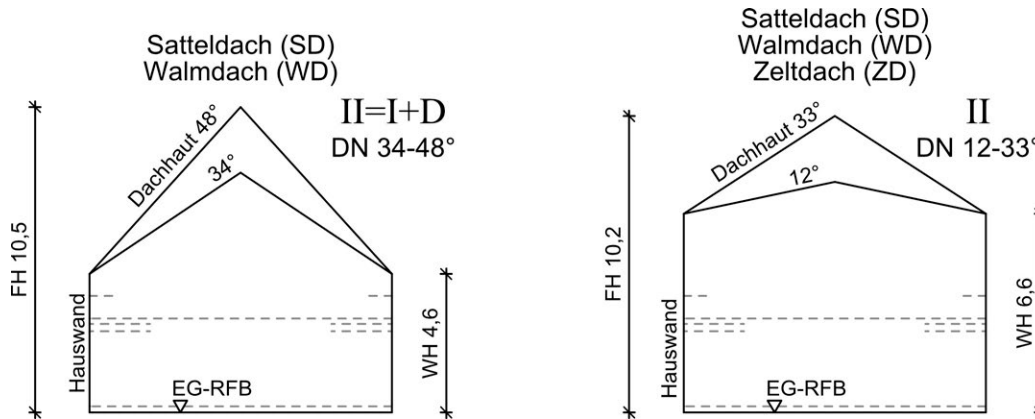
bei Wohngebäuden

- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m

bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohngebäuden



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem bestehenden Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro 160m² Grundstücksfläche wird maximal eine Wohneinheit festgesetzt.

6 Grünordnung

6.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

6.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

6.3 Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/ straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämmen), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

7 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

9 Immissionsschutz

9.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen¹

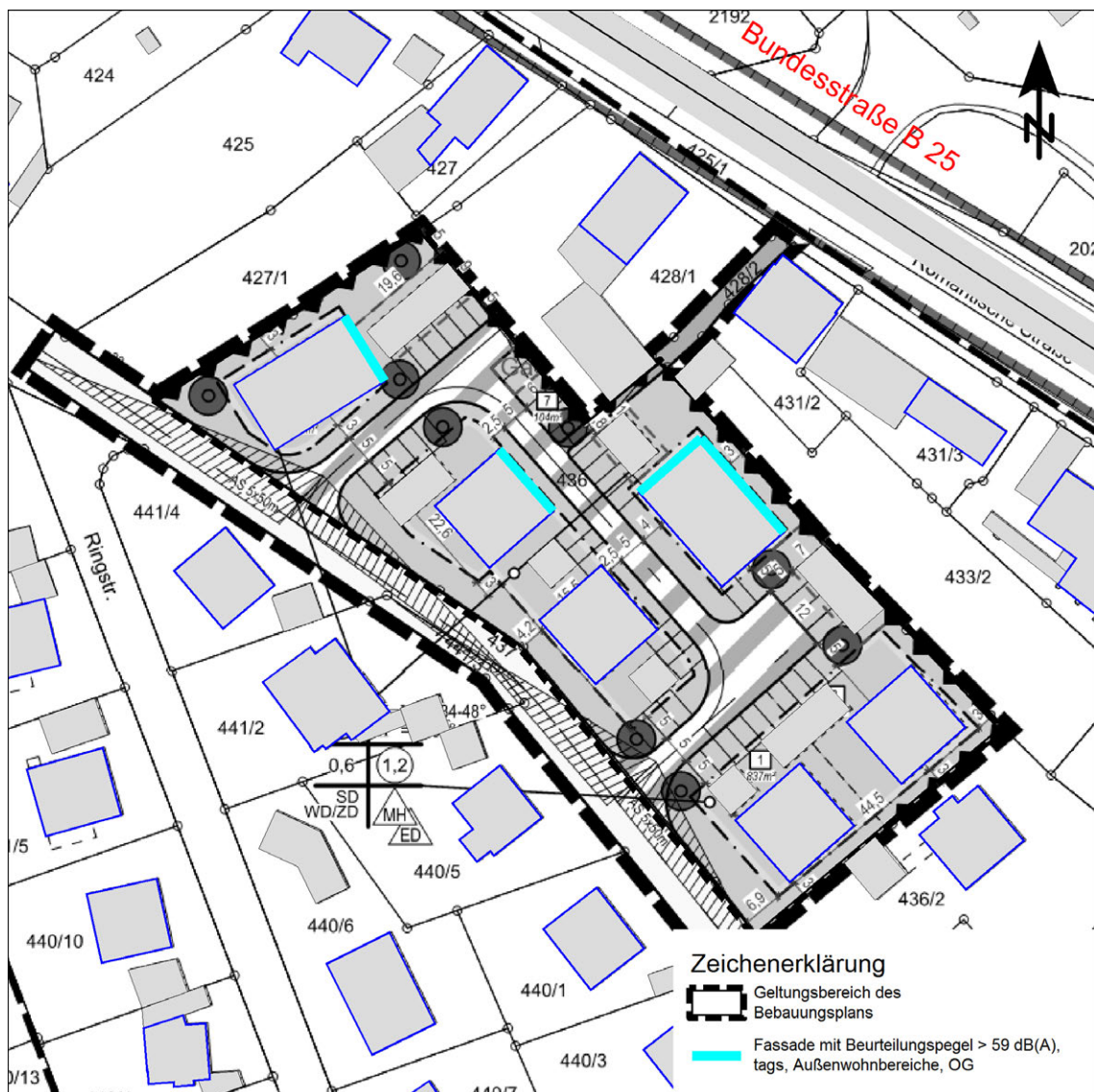
Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

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

9.2 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche in den Obergeschoßen, wie Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.

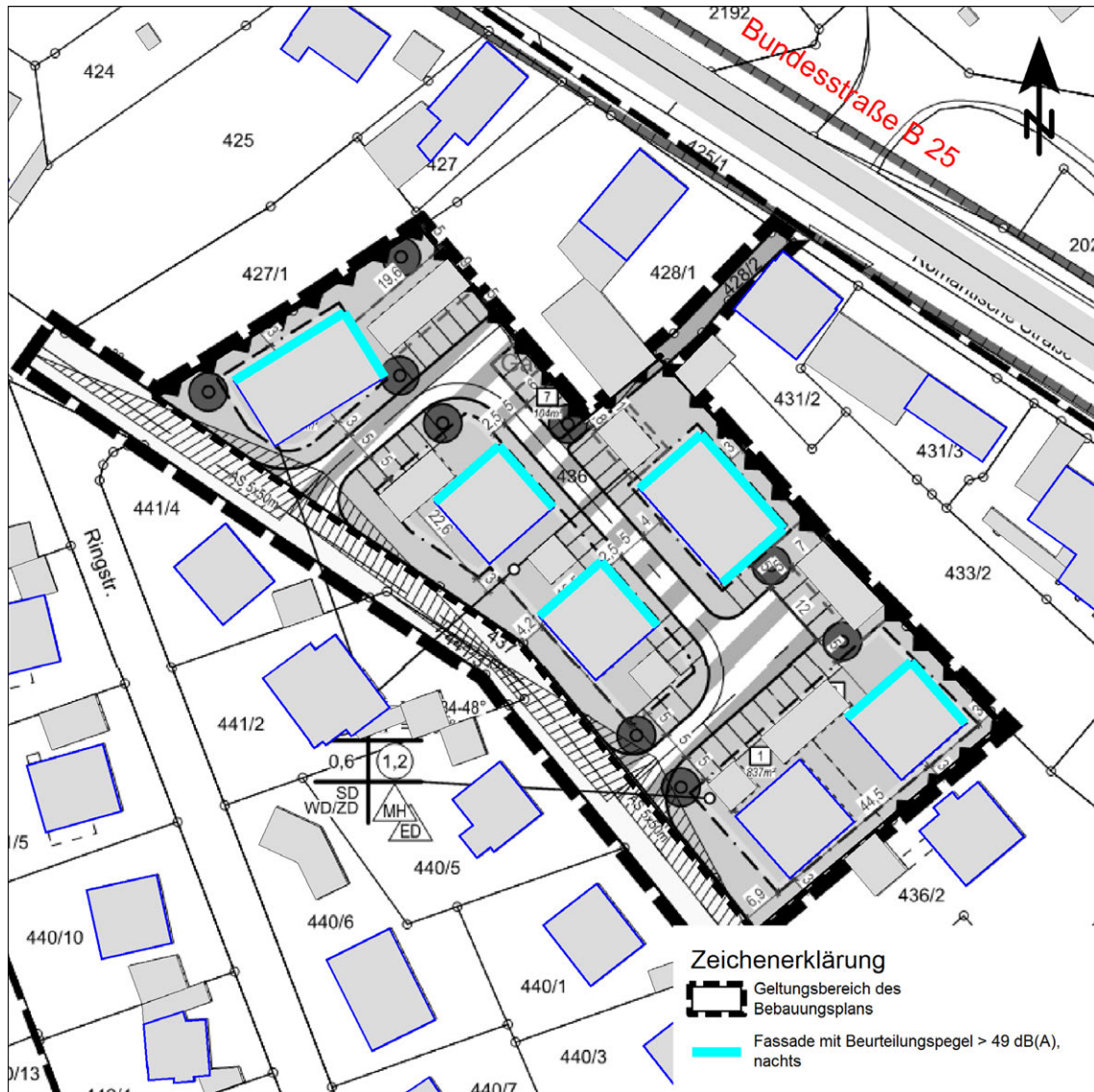


Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegel von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

¹ gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

9.3 Schlafräume

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schalldämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49dB(A), nachts anderweitig nachgewiesen wird.

9.4 Baulicher Schallschutz

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

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.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Punkt B 8 entsprechend.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen (inkl. max. 20 cm hohem Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

D 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 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal²:

1. Straße der römischen Kaiserzeit
Denkmal-Nr.: D-7-7129-0323

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

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen 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.

² Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 15.11.2018

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 nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

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 zu beachten.

6 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Möttingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **21.01.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **durch Aushang in den gemeindlichen Bekanntmachungskästen** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.01.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **01.02.2019 bis einschließlich 05.03.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **durch Aushang in den gemeindlichen Bekanntmachungskästen** 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 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.01.2019, zuletzt geändert am 11.03.2019** wurde mit Satzung und Begründung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **18.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **15.03.2019 durch Aushang in den gemeindlichen Bekanntmachungskästen** 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. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.01.2019, zuletzt geändert am 08.04.2019** wurde mit Satzung und Begründung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **23.04.2019 bis einschließlich 08.05.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **12.04.2019 durch Aushang in den gemeindlichen Bekanntmachungskästen** 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. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **21.01.2019, zuletzt geändert am 03.06.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **03.06.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Möttingen, den

.....
Erwin Seiler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 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 Gemeinderates vom **03.06.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Möttingen, den

.....
Erwin Seiler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **durch Aushang in den gemeindlichen Bekanntmachungskästen** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan für das Gebiet „Äcker an der Straße und Obere Spanäcker“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung sowie dazugehöriger schaltechnischer Untersuchung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Möttingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Möttingen, den

.....
Erwin Seiler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
 1,2 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,6 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

MH Mehrparteienhäusern
ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
 Vorschlag Grundstückseinteilung
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude
 Gebäudevorschlag
D-7 7129-0323 Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 Vorschlag Grundstückseinteilung Parzellennummer
 Größe der Parzelle (ungefähr)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1,5 6 1,5
 9 Vermaßungslinie in m
 AS 5/30m Sichtdreieck
 Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 50m

Nutzungsschablone für:
 Art der baulichen Nutzung | Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
 Dachform | Bauweise
 SD = Satteldach
 ZD = Zeltdach
 WD = Walmdach

Ga Fläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen im Sinne von Art. 57 BayBO
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 An der Wohnbebauung sind Schallschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen in der Satzung zu ergreifen.

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan für das Gebiet „Äcker an der Straße“ und „Obere Spanäcker“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Möttingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Möttingen, den
 Erwin Seiler, 1. Bürgermeister (Siegel)

