

GEMEINDE MÖTTINGEN

Dorfplatz 12
86753 Möttingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „TAGESPFLEGE“ MÖTTINGEN

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.01.2023

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

- Flächen für den Gemeinbedarf (4 PlanZV)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermaßungslinie in Meter
- Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
Dachneigung siehe Textteil	Dachneigung siehe Textteil
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
SD = Satteldach WD = Walmdach	o = offene Bauweise
- I DN siehe Textteil
GRZ 0,8 GFZ 0,6

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 997/1 Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Gebäudevorschlag
- Archäologisches Denkmal
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

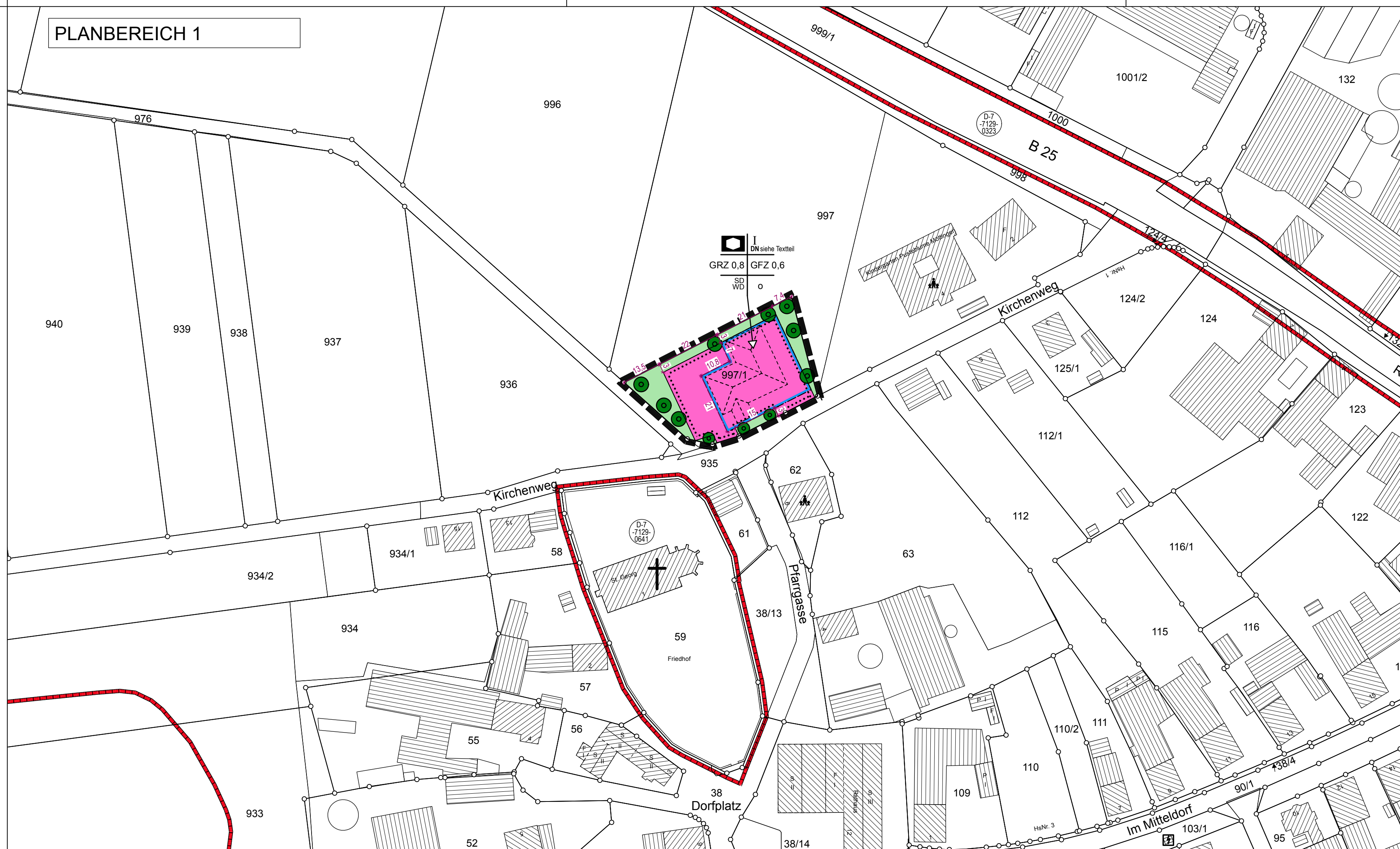
In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Möttingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Möttingen, den

.....
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANBEREICH 1



GEMEINDE MÖTTINGEN
Dorfplatz 12
86753 Möttingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "TAGESPFLEGE" MÖTTINGEN

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 23.01.2023

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

VERFASSER
JOOST
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

GEMEINDE MÖTTINGEN

Dorfplatz 12
86753 Möttingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „TAGESPFLEGE“ MÖTTINGEN

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 23.01.2023

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	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	In-Kraft-Treten	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Baugrenzen	5
4.1	Bauweise	5
4.2	Baugrenze	5
5	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	5
5.1	Allgemein	5
5.2	Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	6
6	Verkehrsflächen	6
7	Immissionsschutz	6
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	7
1	Abstandsflächen	7
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	7
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	7
2.2	Erneuerbare Energien	7
2.3	Gestaltung der Gebäude	7
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	8
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	8
4	Einfriedungen	8
D	HINWEISE	9
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	9
2	Bodenschutz	9
3	Denkmalschutz	10
4	Brandschutz	10
5	Wasserwirtschaftliche Belange	10
5.1	Drainagen	10
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	10
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	11
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	12
6	Immissionen	12
E	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Auslegung (Offenlegung)	13
3	Satzungsbeschluss	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	13
5	In-Kraft-Treten	13

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Möttingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung der genannten Rechtsgrundlagen – den Bebauungsplan „Tagespflege“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Tagespflege“ in der Fassung vom **23.01.2023 zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 997/1 Gemarkung Möttingen.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Tagespflegeeinrichtung
- Betreuungs- und Therapieräume
- Beratungsräume
- Schulungsräume
- Funktions- und Nebenräume
- Büro- und Verwaltungsräume
- Aufenthaltsräume für Personal
- Lagerräume
- Sanitärräume
- Nebenanlagen
- Stellplätze, Garagen, Carports
- Befestigte Zugänge, Zufahrten und Wege
- Alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Einrichtungen

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 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

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 sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf höchstens 3,5 m betragen.

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden).

Dieser darf

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 15 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

5.1 Allgemein

Eine Entfernung bestehender Gehölze zum Zwecke der Realisierung der geplanten Bebauung darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden.

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. Die Pfähle sind, ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, 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.

5.2 Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung bzw. Strukturierung des Gebietes sind Laubbäume in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl auf dem Grundstück anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt und darf innerhalb des Plangebietes variieren.

6 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.

7 Immissionsschutz

Stationär betriebene haustechnische Anlagen¹

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen bzw. haustechnischen Anlagen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen (z.B. in Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden oder unter Schallschutzhauben bzw. Einhausungen) 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 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.

¹ in Anlehnung an die Mitteilung der Immissionsschutzbehörde im Landkreis Donau-Ries vom 01.07.2022 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten, ergänzend bestätigt durch schriftl. Mitteilung vom 09.01.2023

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 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von bis maximal 33 ° zulässig.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiterhin sind auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von 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. Es sind weiterhin Vordächer mit einem maximalen Dachüberstand von 5,0 m zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis zu einem umbauten Raum von 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.

2.2 Erneuerbare Energien

Es sind nur Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an den Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,0 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Eingangsbereich, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ ist es zulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 50 cm hohe Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern auf dem natürlichen Gelände auszugleichen.

Hinweise:

- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge des Bauvorhabens nachzuweisen.

4 Einfriedungen

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

Einfriedungen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Bodendenkmale

- D-7-7129-0323 „Straße der römischen Kaiserzeit“ und
- D-7-7129-0641 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Georg in Möttingen und ihrer Vorgängerbauten“.

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

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 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.

5.2 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).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von 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 vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 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).

6 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 (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

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

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Gemeinderat Möttingen hat in der Sitzung vom **23.01.2023** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.01.2023** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 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 Satzungsbeschluss

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

Möttingen, den

.....
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Möttingen, den

.....
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Möttingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Möttingen, den

.....
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE MÖTTINGEN

Dorfplatz 12
86753 Möttingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „TAGESPFLEGE“ MÖTTINGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.01.2023

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/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.3	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP9).....	5
3	Planungsrechtliche Situation.....	5
4	Lage des Plangebietes	6
5	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	6
B	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.1	Grundflächenzahl	8
2.2	Geschossflächenzahl	8
2.3	Höhenlage	8
3	Bauweise und zulässige Zahl der Wohneinheiten	8
4	Örtliche Bauvorschriften.....	8
4.1	Dachformen.....	8
4.2	Abstandsflächen.....	8
5	Planstatistik.....	8
C	ERSCHLIESSUNG	9
1	Fließender Verkehr	9
2	Ruhender Verkehr.....	9
3	Ver- und Entsorgung.....	9
D	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	10

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen [...] - **§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/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Möttingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und auch der Daseinsvorsorge sowie den gesellschaftlichen Herausforderungen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gerecht zu werden.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im erforderlich.

1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan 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. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.796 m². Die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt somit automatisch weniger als 20.000 m².
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 eine verträgliche Nachverdichtung in einem naturschutzfachlich untergeordneten Bereich 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 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.

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

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Der Bedarf an Einrichtungen der Daseinsvorsorge nimmt aufgrund des demografischen Wandels stetig zu. Um dem gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Möttingen den Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes decken (LEP 1.1.1 Z, LEP 1.2.1 Z, LEP 8.1 Z). Damit werden im Hinblick auf die gesamte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen entsprechend berücksichtigt (LEP 1.1.2 G). Durch die Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit dem baulichen Bestand werden innerörtliche Potenziale genutzt und eine Zersiedelung wird vermieden (LEP 3.2 Z, LEP 3.3 G & Z).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg sind auf das Plangebiet anwendbar:

B III Kultur und Sozialwesen

1 Sozialwesen

1.1 (Z) [...] Das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen soll bedarfsgerecht ergänzt und verbessert werden.

1.3 (Z) In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden.

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Die Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Mit der vorliegenden Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möttingen weist den Planbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus, sodass der Bebauungsplan somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

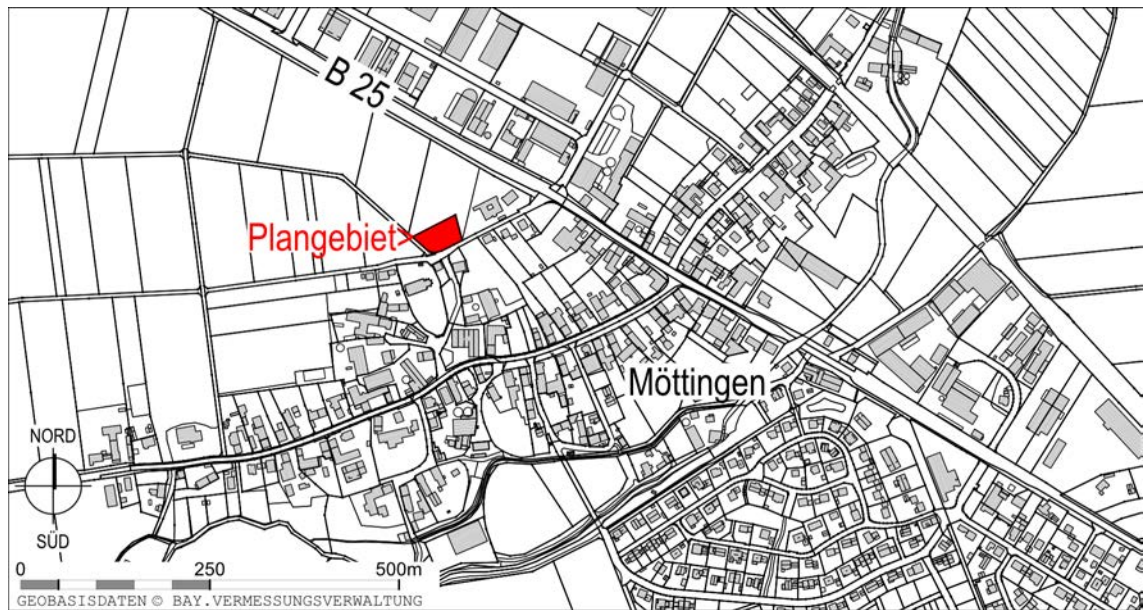
Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Maßstab 1:10.000

4 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Westen von Möttingen angrenzend zur Kindertagesstätte.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nr. 997 (Sportplatz)
- **im Osten:** durch Fl.-Nr. 997 (Sportplatz)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nr. 935 (Kirchenweg)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nr. 976 (Wirtschaftsweg)

jeweils Gemarkung Möttingen

5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

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

Natura 2000-Gebiete / Schutzgebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete oder nationale Schutzgebiete betroffen.¹

amtlich Kartierte Biotop: Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.¹

Artenschutzrechtliche Belange:



Abbildung 1: Blick von Nordosten nach Südwesten auf den Geltungsbereich

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung weist das Gebiet des Bebauungsplanes nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum auf.

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 11.01.2023

Einzig die wenigen straßenbegleitenden Gehölze stellen potenziell nutzbare Strukturen dar. Daher wurden diese am 03.11.2022 vom Boden sowie mit Hilfe einer Hebebühne aus untersucht. Ein Protokoll dieser Untersuchung mit Fotodokumentation und Bewertung der Ergebnisse wurde der Unteren Naturschutzbehörde am 08.11.2022 zugesendet.

Aufgrund der fehlenden Belaubung zum Untersuchungszeitpunkt waren alle Gehölze gut einsehbar. Die untersuchten Bäume verfügten über einige kleinere Schadstellen am Stamm und in den Kronenbereichen, darüber hinaus bestanden mit Ausnahme einer Birke keine Strukturen wie Höhlen oder Spalten. An der betreffenden Birke wurde durch die Nutzung der Endoskopkamera eine mit Wasser gefüllte, ca. 8cm tiefe Fäulnishöhle mit Weißfäule in 2m Höhe dokumentiert. Die Struktur ist grundsätzlich somit weder für Vögel noch für Fledermäuse geeignet. Ebenso waren keine Hinweise auf einen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse feststellbar.

Somit ist eine Eignung der Bäume als Lebensstätte für Vögel und Fledermäuse sowie eine mögliche Betroffenheit durch die Fällung auszuschließen.

Lediglich an der Hainbuchen-Schnitthecke wurden vier unbesetzte Nester in ca. 1,6 bis 2,0 m Höhe ermittelt. Aufgrund der geringen Größe der Nester, deren Lage und der intensiven Pflege der Hecke ist hier eine Nutzung der Hecke durch störungsunempfindliche Kulturfolger bzw. Siedlungsarten wie Kohlmeise oder Blaumeise zu vermuten. Der Entfall der Gehölze wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Neupflanzung von Bäumen kompensiert und gleicht den Lebensraumverlust mittelfristig aus. Weiterhin bestehen im Umfeld der Planung weitere geeignete Strukturen in Form von Hecken und Bäumen, auf die die Arten ausweichen können.

Nutzbare Strukturen für **Amphibien** (stehende Kleingewässer) oder **Reptilien** (sonnige, trocken-warme Standorte, Eiablage- und Überwinterungsstrukturen) bestehen nicht, sodass ein Vorkommen und damit auch eine Betroffenheit dieser Artengruppen ausgeschlossen werden kann.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind aufgrund der Lage (fehlender Biotopverbund) und der Lebensraumausstattung (intensive Nutzung, Strukturarmut) nicht anzunehmen.

B GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Um dem bestehenden Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen gerecht zu werden, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Dies entspricht der beabsichtigten Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Baunutzungsverordnung gibt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung keine Orientierungswerte für Flächen für den Gemeinbedarf vor. Somit wird für die Grundflächenzahl ein Wert von 0,8 festgesetzt, um eine optimale Flächennutzung für die beabsichtigte Tagespflegeeinrichtung zu gewährleisten.

2.2 Geschossflächenzahl

Analog der Grundflächenzahl ist auch die Geschossflächenzahl in der Baunutzungsverordnung nicht für Flächen für den Gemeinbedarf geregelt. Hier wird mit 0,6 ein Wert festgesetzt, der sich an einer für die Lage üblichen Bebauungsdichte orientiert und damit dem Regelungsrahmen des § 17 BauNVO für dörfliche Gebietstypen entspricht.

2.3 Höhenlage

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 wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Bauweise und zulässige Zahl der Wohneinheiten

Es soll ein Einzelhaus in offener Bauweise für die Tagespflege entstehen, um dem individuellen Bauwunsch für die Tagespflegeeinrichtung Rechnung tragen zu können.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachformen

Es sind flach geneigte Satteldächer und Walmdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen. Aufgrund der begrenzten Geschossigkeit ist damit ein verträgliches Einfügen in das Ortsbild gewährleistet.

4.2 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Vorschriften der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5 Planstatistik

Nettobauland	1.253 qm	69,8%
Flächen für den Gemeinbedarf	1.253 qm	100,0%
Grünflächen	543 qm	30,2%
Grünfläche, privat	543 qm	100,0%
Gesamtfläche Geltungsbereich	1.796 qm	100,0%

C ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Kirchenweg erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze werden in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf dem Grundstück hergestellt und im Bauantrag nachgewiesen.

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Bayerische Rieswasserversorgung.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die Netze ODR GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

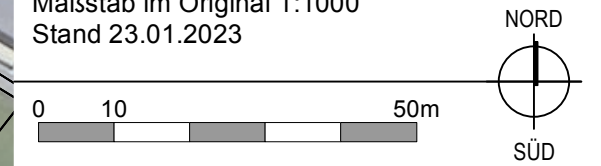
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



BEBAUUNGSPLAN "TAGESPFLEGE" MÖTTINGEN

LAGEPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 23.01.2023



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Tagespflege" (1.796 m²)

Intensivgrünland

Bäume mit überwiegend standortgerechten
Arten, mittlere Ausprägung

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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



angrenzend an die
bestehende Bebauung

Kirchenweg

Kirchenweg

Pfarrgasse

Dorfplatz

Im Mitteldorf