



BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICH DER
ZIEGELHAUSTRASSE“
2. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
(ÄNDERUNGSBEREICH)
UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 21.12.2021
zuletzt geändert am 15.02.2022

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 :

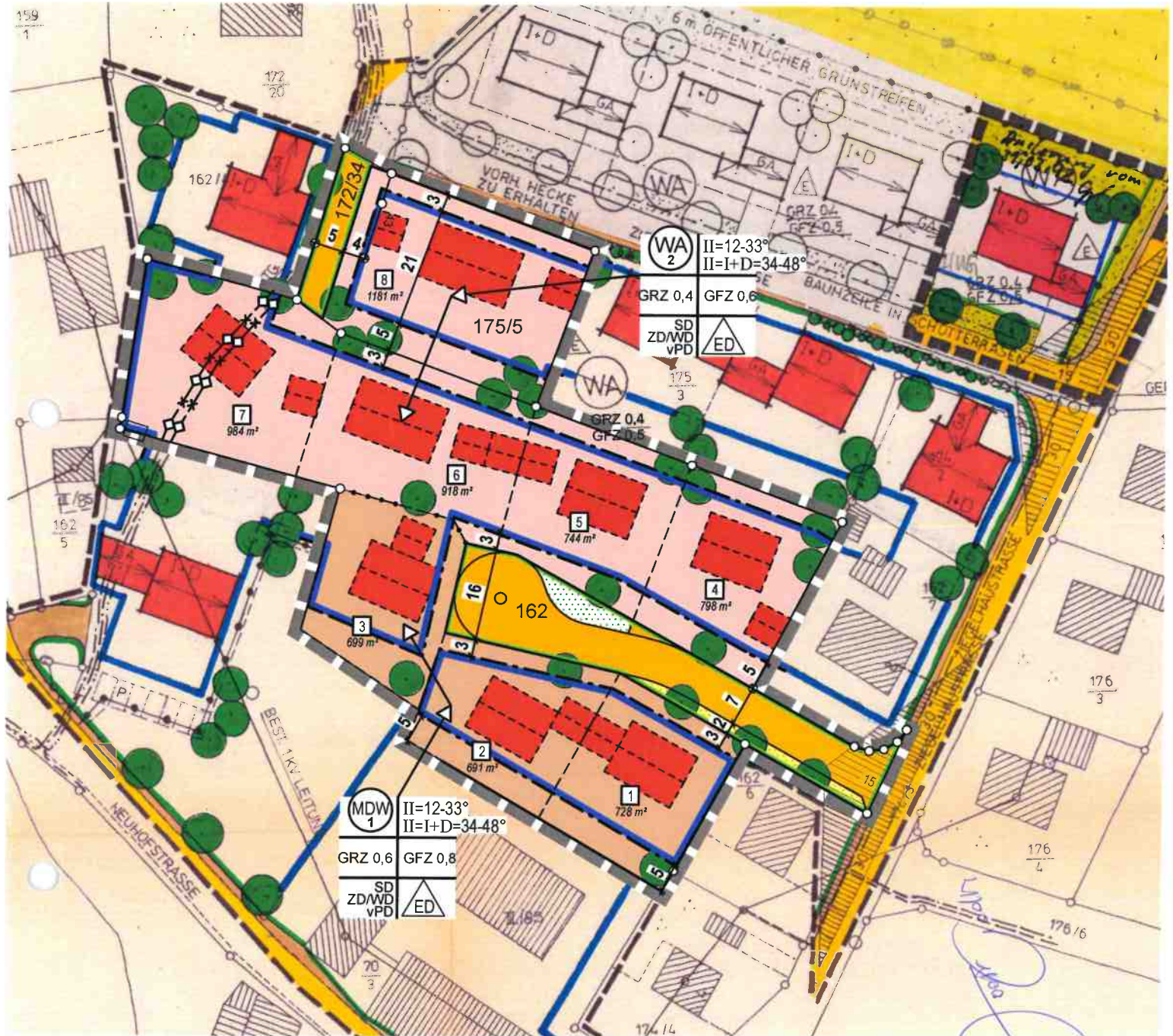
Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANZEICHNUNG – ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)	3
B	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Inkrafttreten.....	4
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4	Bauweise	5
5	Gestaltung der Gebäude.....	6
6	Einfriedungen.....	7
7	Sichtdreiecke	7
8	Anpflanzungen.....	7
9	Garagen und Nebengebäude	7
10	Hinweise zu § 13a BauGB.....	8
11	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	8
D	VERFAHRENSVERMERKE	9
1	Aufstellungsbeschluss	9
2	Auslegung (Offenlegung).....	9
3	Erneute Auslegung	9
4	Satzungsbeschluss.....	9
5	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	9
6	In-Kraft-Treten.....	10



A PLANZEICHNUNG - ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert (M 1:1000)



- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Maßangaben
- GRZ 0,4 GFZ 0,6 Grundflächen- und Geschosflächenzahl
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II=12-33° Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
- II=I+D=34-48°
- SD, ZD, WD, vPD = Sattel-, Zelt-, Walm- und versetztes Pultdach
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Westlich der Ziegelhaustr.", 1. Änderung
- Dörfliches Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Parkierungsflächen
- Straßenbegleitgrün
- Bäume zu pflanzen
- Gebäudevorschlag
Lage und Firstrichtung unverbindlich
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Westlich der Ziegelhaustr."
- zu verlegende Leitung
- Straßenbegrenzungslinie
- Vorschlag Grundstückseinteilung
- Bauplatznummer
738m2 Größe der Bauparzelle (ungefähr)

B PRÄAMBEL

Der Markt Kaisheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Westlich der Ziegelhaustraße“, 2. Änderung** als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **21.12.2021, zuletzt geändert am** **2022** besteht aus

- A) Planzeichnung - Änderungsbereich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die städtischen 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 Inkrafttreten

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

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden **ausschließlich für den Bereich der 2. Änderung** des Bebauungsplanes geändert. Änderungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht. Die darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 2. Änderung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Dieser Punkt entfällt, da durch die Präambel die Inhalte des Bebauungsplanes hinreichend bestimmt sind.

2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Parzellen 1 bis 3 wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des §5a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach §5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Im Bereich der Parzellen 4 bis 8 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4 im WA bzw. 0,6 im MDW.

3.2 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist 0,6 im WA bzw. 0,8 im MDW.

4 Bauweise

4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

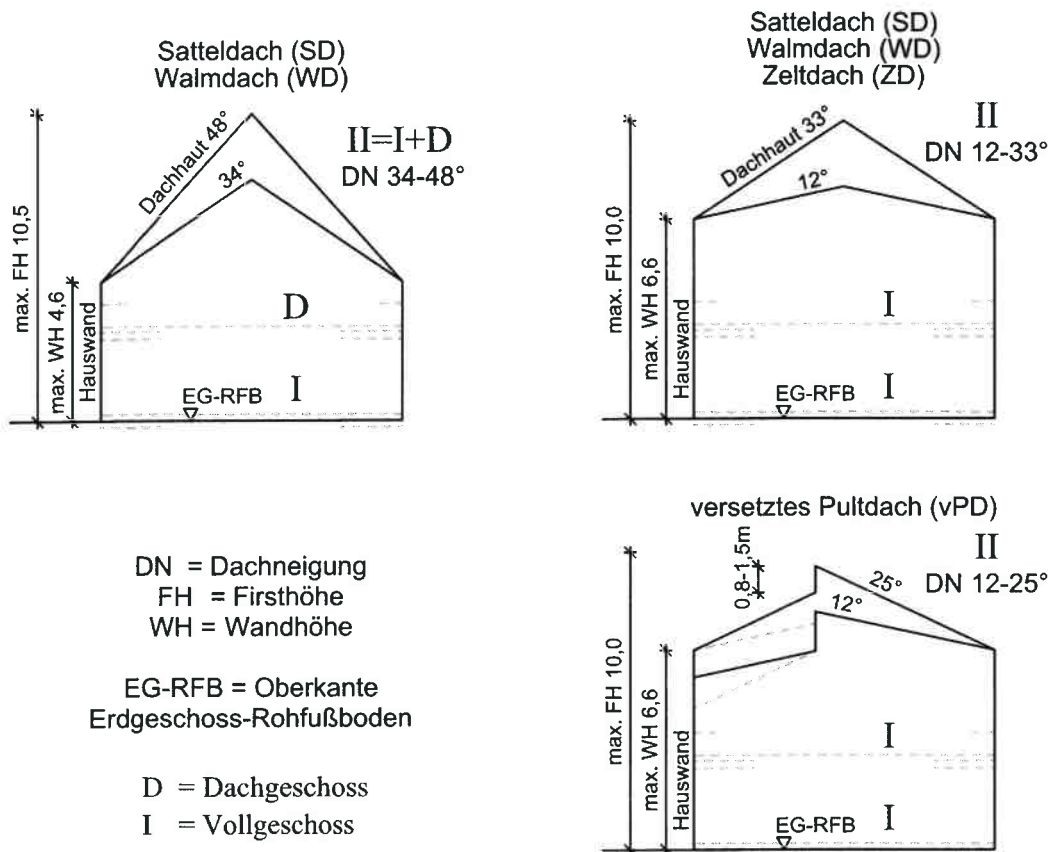
4.2 entfällt

4.3 entfällt

4.4 Auf jedem Grundstück darf ein Nebengebäude bis 20qm Nutzfläche außerhalb der Baugrenzen, bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, errichtet werden. Die Belange des Orts- und Straßenbildes sowie des Brandschutzes sind dabei zu beachten.

5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden



Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5 m, gemessen von der **Oberkante** der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Dachaufbauten sind bis 60% der Gesamfirstlänge zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

5.2 entfällt

5.3 Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) des Hauptgebäudes ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

5.4 Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 5.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf bei Hauptgebäuden

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

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und wird im vorstehenden Systemschnitt festgelegt.

5.5 Beim Fassadenanstrich sind grelle, stark kontrastierende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt. Die Gebäude sind mit hellem Außenputz zu versehen, Fassadenverkleidungen oder Klingerwände sind nur als Teilfläche erlaubt.

5.6 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 (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Wer an den Grundstücksgrenzen oder innerhalb seines Grundstücks Höhenunterschiede im Gelände mittels **Stützmauern**, L-Steinen oder dergleichen abfängt, hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass tiefer liegende Nachbargrundstücke nicht nachteilig z.B. durch abfließendes **Niederschlagswasser** beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen sind im **Bauantrag** **entsprechend** darzulegen.

Hinweis:

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

6 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht **überschreiten**. Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m Gesamthöhe über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Mauern, Gabionen und vollflächig geschossene Zaunanlagen sind als Einfriedung unzulässig.

6.2 entfällt

6.3 entfällt

6.4 Die Garagenzufahrten und Vorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

7 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen usw. mit mehr als 80 cm Höhe über den Fahrbahnen freizuhalten.

8 Anpflanzungen

8.1 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend mit ortsüblichen Laubträgern zu bepflanzen. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries ist zur Beratung hinzuzuziehen.

8.2 Die bestehende Hecke südlich des in Ost-West-verlaufenden Teils der Ziegelhaustraße ist entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

9 Garagen und Nebengebäude

9.1 Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit Ausnahme solcher Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen Punkt 4.4. (**letzter Satz entfällt**)

10 Hinweise zu § 13a BauGB

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

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

11 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb des Änderungsbereiches außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Ziegelhaustraße“ behalten mit Ausnahme der o.g. geänderten Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplanes, der nicht von der 2. Änderung betroffen ist, insgesamt ihre Rechtsverbindlichkeit.

D VERFAHRENSVERMERKE**1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Kaisheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **21.12.2021** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.12.2021 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.12.2021** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **30.12.2021 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.12.2021, zuletzt geändert am 15.02.2022** wurde gem. § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.03.22 bis einschließlich 08.04.22** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **24.02.22** 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 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.12.21** **zuletzt geändert am 15.02.22** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **19.04.22** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Kaisheim, den **20. April 2022**


Martin Scharr, 1. Bürgermeister

**5 Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom **19.04.22** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kaisheim, den **20. April 2022**


Martin Scharr, 1. Bürgermeister




6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.04.22 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Kaisheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den 22. April 2022

Kaisheim, den


.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister

