

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reissenäcker III“ im Ortsteil Auhausen der Gemeinde Auhausen

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Änderungsabsicht

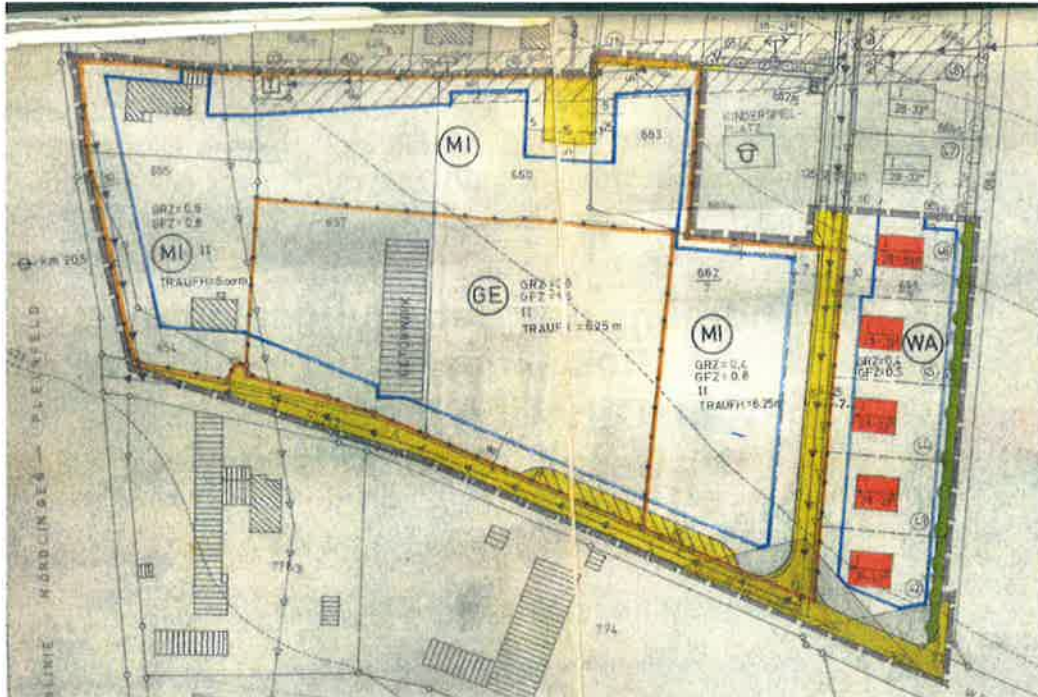
Der Bebauungsplan "Reissenäcker III", welcher mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.11.1978 genehmigt worden und mit seiner Bekanntmachung am 30.12.1978 in Kraft getreten ist, setzt für den Ortsteil Auhausen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Gebietsarten Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Gemeinde Auhausen beabsichtigt nun, die in der Gewerbegebietsteilfläche (GE) nach § 8 BauNVO rechtskräftig festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auf 0,8 sowie die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,6 zu reduzieren. Des Weiteren sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Satzungsfestsetzungen geplant:

- Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Gewerbegebiet (GE), soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind,
- Festlegung der zulässigen Dachneigung der Wohngebäude für v.g. "Betriebsleiterwohnungen" auf 38° - 45°
- Anpassung der Definition der Kniestockhöhe auf max. 0,5 m gemessen von OK Roh-ecke bis UK Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand.

#### 2. Begründung

##### a) Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reissenäcker III" setzt sich wie oben bereits erwähnt aus drei Teilbereichen mit unterschiedlichen Gebietskategorien zusammen: im Osten des beplanten Areals ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, welches insgesamt 5 Bauparzellen umfasst. Im Zentrum des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Dieses wird im Westen, Norden und Osten von einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO umfasst. Die Westheimer Straße stellt die südliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes dar.



Das Mischgebiet wurde wohl als eine Art Pufferfläche festgesetzt, um den verträglichen Übergang vom GE zum WA zu gewährleisten. Aus heutiger Sicht ist jedoch bekannt, dass diese Art der planerischen Konfliktbewältigung, insbesondere hinsichtlich der sich stellenden Immissionsschutzproblematik, sehr problembehaftet ist und oftmals zu einer erheblichen Konfliktverschärfung führt.

### b) Geplante Änderungen

Aufgrund der Tatsache, dass das im Osten des Bebauungsplanes festgesetzte MI (zwischen GE und WA) tatsächlich mit drei Wohnbauparzellen bebaut worden ist und aus bauplanungsrechtlicher Sicht ebenfalls den Charakter eines WA besitzt, ist es aus städtebaulicher Sicht anzustreben, dass sich in dem festgesetzten GE keine allzu dichte und massive Bebauung mit gewerblichen Bauten entwickelt. Vielmehr sollte aus bauleitplanerischer Sicht angestrebt werden, dass sich im GE eine etwas lockerere Bebauung entwickelt, so dass der Übergang zum im Norden und Osten vorherrschenden Wohnen nicht allzu störend wirkt und ein fließender und ortsbildverträglicher Übergang vom Gewerbe zum Wohnen stattfindet. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat beschlossen, die im GE festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auf 0,8 sowie die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,6 zu reduzieren.

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Auhausen ebenfalls, die nachfolgenden Änderungen mitzuregeln:

- Die Gemeinde will festsetzen, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Änderungsumgriff grundsätzlich zugelassen sind.
- Die zulässige Dachneigung der Wohngebäude für die Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichts-/bzw. Bereitschaftspersonen im GE wird auf 38° - 45° festgesetzt. Gemäß den bisherigen Festsetzungen betrug die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden einheitlich 28° - 33° (§ 6 Abs. 3 Satz 1). Aus heutiger Sicht ist diese Dachneigung zu gering. Die neu festgesetzte Dachneigung stellt ebenfalls eine Anpassung an die im Norden und Osten bereits vorhandene Wohnbebauung dar.

- Das Maß der Kniestockhöhe (bisher 0,5 m) wird angepasst. Das Maß von nunmehr max. 0,6 m wird künftig von der OK Rohdecke bis UK Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand, festgelegt. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 der Satzung wurde bisher das Maß der Kniestockhöhe von OK Decke bis OK Kniestockpfette gemessen.
- Aus Wunsch des Landratsamtes wird aus gestalterischer Sicht festgesetzt, dass Garagen nicht nur in Flachdachbauweise, sondern auch mit flachgeneigten Pultdächern bis zu 10° Dachneigung errichtet werden dürfen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Hauptgebäude und Garagen längsrechteckig zu gestalten sind.

### **3. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Auhausen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grunde ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Reissenäcker III" in jedem Falle genehmigungspflichtig, da sie gegen das Entwicklungsgebot verstößt.

### **4. Geltungsbereich der Änderung**

Die Änderung betrifft lediglich den Bereich des Bebauungsplanes, welcher als Art der baulichen Nutzung eine GE nach § 8 BauNVO festsetzt.

### **5. Erschließung**

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erschließung.

Auhausen, 12.02.2008  
Gemeinde Auhausen

  
Dorner, 1. Bürgermeister



Stand: 13.07.2007; 13.12.2007; 08.02.2008

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reissenäcker III“ in der Gemeinde Auhausen

Die Gemeinde Auhausen erlässt aufgrund des § 9 Abs. 1 und 7 und der §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanzV90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443, ber. 1998 S. 270, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. 2006, S. 120) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (BGBl. I S. 272) die folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reissenäcker III“ als

### SATZUNG

#### § 1

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung gilt die von der Abteilung Bauleitplanung bei der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. ausgearbeitete 2. Änderungssatzung vom 13.07.2007 in der Fassung vom 08.02.2008 und die dazugehörige Begründung vom 13.07.2007 in der Fassung vom 08.02.2008 .

#### § 2

(1) § 2 Abs. 1 der Satzung wird um folgenden Satz 3 ergänzt:

*Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen (§ 8 Abs. 3 BauNVO).*

(2) § 3 bisherige Fassung wird aufgehoben. Es gilt folgender neuer Text:

*Das Maß der baulichen Nutzung für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bestimmt sich nach Planeintrag.*

*In der Planzeichnung wird der Planeintrag für das Gewerbegebiet (GE) wie folgt geändert:*

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

(3) § 4 Abs. 3 Satz 2 erhält folgende neue Fassung:

*Garagen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern bis zu 10° Dachneigung zu errichten.*

(4) § 6 Abs. 1 der Satzung wird um folgenden Satz 4 ergänzt:

*Hauptgebäude und Garagen sind längsrechteckig zu gestalten.*

(5) § 6 Abs. 3 Satz 2 erhält folgende neue Fassung:

*Die zulässige Dachneigung der Wohngebäude für die unter § 2 Abs.1 Satz 3 genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Gewerbegebiet (GE) beträgt 38° - 45°.*

(6) § 6 Abs. 5 Satz 2 erhält folgende neue Fassung:

*Die Kniestockhöhe für die Hauptgebäude beträgt max. 0,6 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand.*

### § 3

Die 2. Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB in Kraft.

Auhausen, 12.02.2008  
Gemeinde Auhausen

  
Dorner  
1. Bürgermeister



Stand: 13.07.2007; 13.12.2007; 08.02.2008

# Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Auhausen hat in der Sitzung vom 13.07.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reissenäcker III“ in der Gemeinde Auhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. vom 20.09.2007, Nr. 68, ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fand auf der Grundlage des Vorentwurfes zur 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Reissenäcker III" in der Fassung vom 13.07.2007 in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 22.10.2007 statt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Reissenäcker III" in der Fassung vom 13.07.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2007 beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 13.12.2007 die 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Reissenäcker III" gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Der Entwurf der 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Reissenäcker III" in der Fassung vom 13.12.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2007 bis einschließlich 29.01.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2007 beteiligt.

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.02.2008 die 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Reissenäcker III" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.02.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.


Auhausen, den 12.02.2008

  
Dorner, 1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Donau-Ries hat die 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Reissenäcker III" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.02.08, mit Bescheid vom 16. Mai 2008 Nr. 7.134-1016 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den 16. Mai 2008

  
Rößle, Landrat



b.w.

8. Die Genehmigung der 2. Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Reissenäcker III" mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.02.2008, wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2008 durch öffentliche Bekanntmachung bekannt gemacht. Die 2. Änderungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Auhausen, den 03. JUL. 2008

  
Dorner, 1. Bürgermeister

