

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

GEMEINDE MUNNINGEN

SCHULGASSE 4, 86754 MUNNINGEN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„AM LACHGRABEN“

4. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 261/18 (TF),
261/19 (TF), 261/2, 261/32, 261/33,
261/34, 287 (TF), 288 (TF) UND
289 (TF) GEMARKUNG MUNNINGEN

BEGRÜNDUNG MIT

SATZUNG UND

PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 04.05.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 20.07.2017

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

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lachgraben“ der Gemeinde Munningen ist notwendig, da für einen unbebauten Teilbereich des Bebauungsplanes der Bedarf an zusätzlichen Haus-Typen bzw. Gestaltungen vorhanden ist.

Um keine Konflikte zu den Nachbargrundstücken auszulösen hat die Gemeinde beschlossen, die Haus-Typen nur da zuzulassen, wo dies auch verträglich wäre.

Außerdem hat die Gemeinde beschlossen, die ursprünglichen Festsetzungen teilweise zu aktualisieren, um städtebauliche Konflikte zu vermeiden. Dies bedarf daher einer gezielten Änderung des Bebauungsplanes.

Konkret werden im Wesentlichen ergänzt/geändert:

Punkt 4 der Satzung: Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

- Gestaltung der Dächer inkl. Systemschnitt der Wohngebäude zur Veranschaulichung
- Höhenlage / Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
- Gestaltung der unbebauten Flächen , Einfriedungen

Die Hinweise zum Verfahren wurden eingefügt

Die Planzeichnung wurde an die oben genannten Ziele angepasst.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und für das Landschaftsbild verträglich ist.

Die Änderungen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **04.05.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Lachgraben“ der Gemeinde Munningen beauftragt.

2 Vorprüfung entsprechend §13a (1) BauGB

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 14.687m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier 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 Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Munningen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

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

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

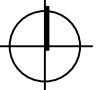


4 Lage

Das Baugebiet „Am Lachgraben“ liegt am südlichen Ortsrand von Munningen, angrenzend an die bestehende Bebauung.

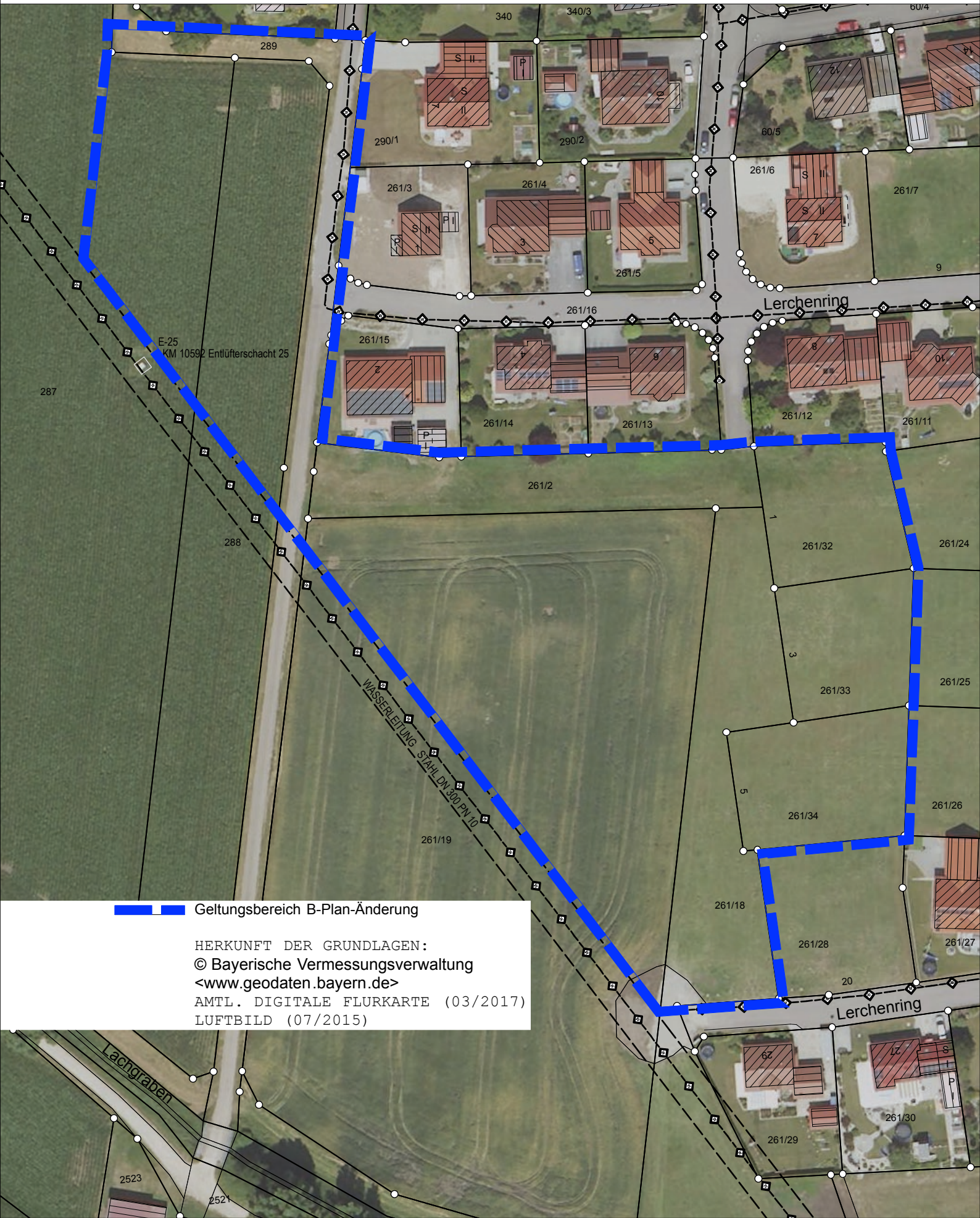
5 Hinweis zur Begründung

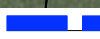
Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Am Lachgraben“ gilt abgesehen von den Änderungen der 4. Bebauungsplanänderung weiterhin.



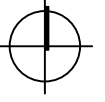
6 Bestand

(Maßstab im Original 1:1.000)



 Geltungsbereich B-Plan-Änderung

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2017)
LUFTBILD (07/2015)

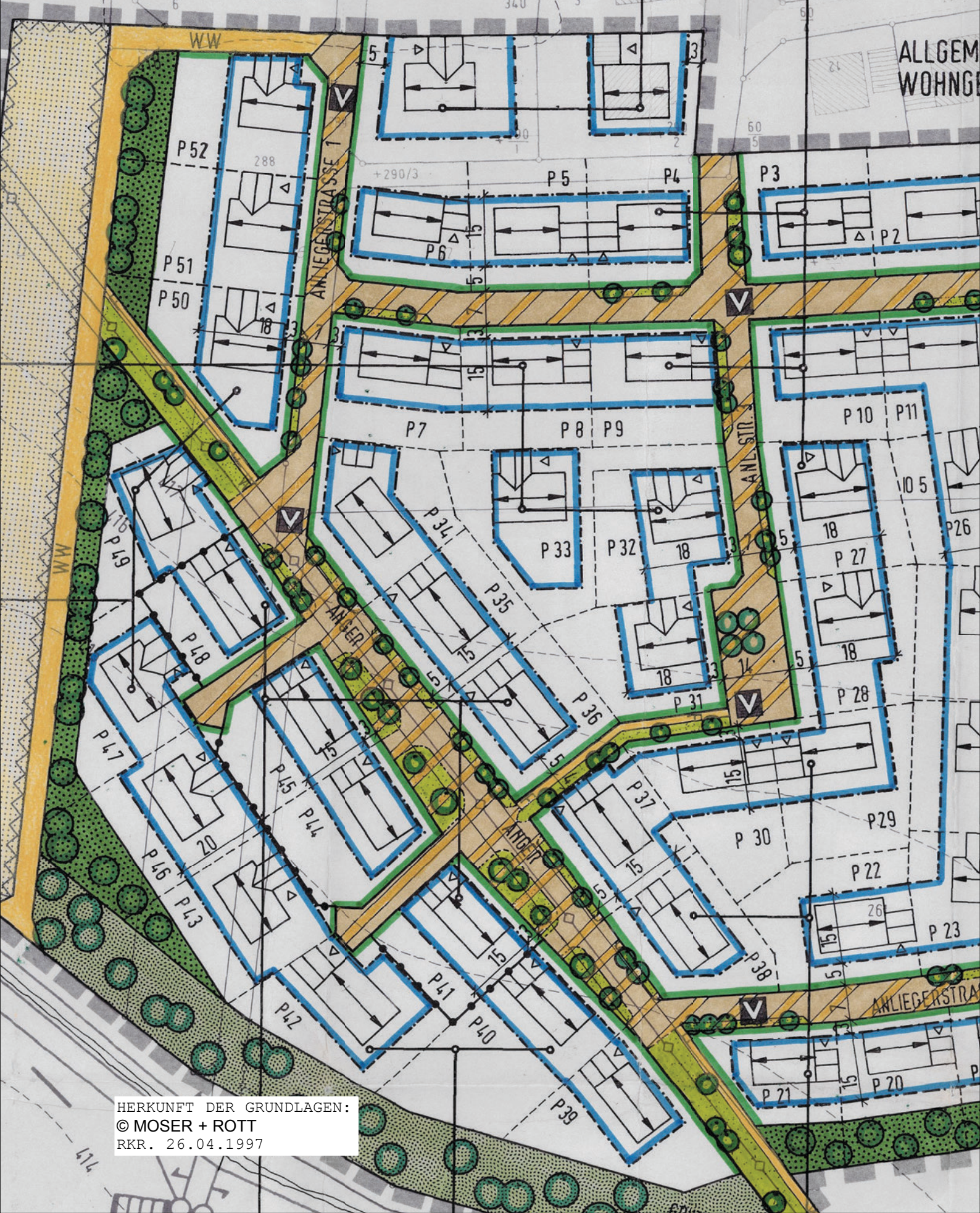


7 Ausschnitt des bisherigen Bebauungsplanes

(Maßstab im Original 1:1.000)



SÜD



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
© MOSER + ROTT
RKR. 26.04.1997

B SATZUNG

Die Gemeinde Munningen erlässt aufgrund der §2 Abs.1, der §§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 „Am Lachgraben“ 4. Änderung als Satzung.

Die 4. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung, der Planzeichnung mit dargestelltem Änderungsbereich, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen **insgesamt** den Punkt 4 „Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen“ des bisherigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes weiterhin.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

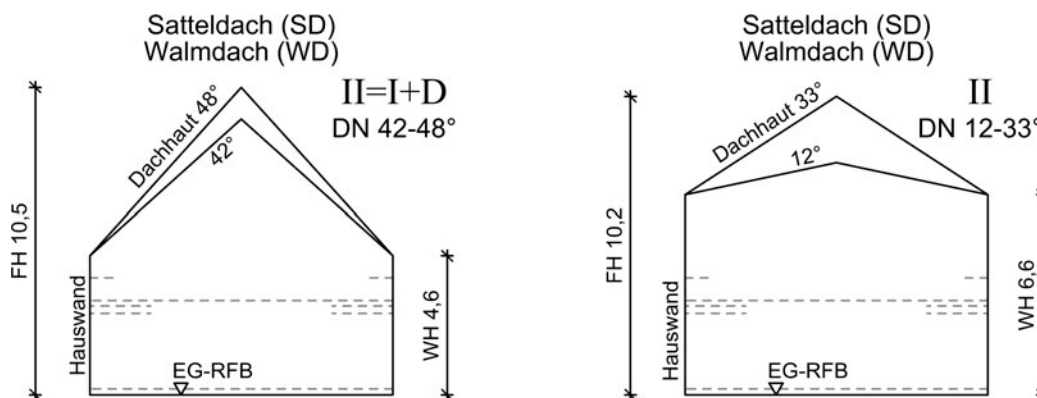
4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

4.1 Gestaltung der Dächer

Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung wahlweise vorgegeben. M.a.W. eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend-. Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig.

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im nachfolgendem Systemschnitt ersichtlich.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Hauptgebäude



DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe,
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m³ sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit (II=I+D)-Vollgeschoss bis höchstens 0,75 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 50cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 30cm.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 42° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

4.2 Höhenlage / Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Bei Häusern mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad und zwei Vollgeschossen muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen ($II=I+D$).

Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

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

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

bei Garagen

- 3m im Mittel betragen. Die Firsthöhe darf max. 6m betragen
- mit Pultdach 3m traufseitig und 4m am First betragen. Sollte die Anordnung der firstseitigen Wandhöhe zum Nachbar hin erfolgen und dabei die zulässige Wandhöhe von 3m überschritten werden, ist die Abstandsflächen-Regelung im Sinne von Art.6 Abs.4 BayBO (Bayerische Bauordnung) anzuwenden.

Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB darf maximal 15cm 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.

Gebäudeaußenflächen

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade (keine Blockbauweise!) in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen , Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben (Zaunhöhe incl. Sockel max. 1,2 m) herzustellen. Sockelmauern ohne Zäune sind bis zu einer Höhe von 60cm zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagator bzw. Hoftor muss mindestens 5m betragen.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist 1 mittelkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.

HINWEISE

Hinweise zu §13a BauGB

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

Von 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.

Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Lachgraben“ behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Munningen hat in der Sitzung vom **04.05.2017** die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.05.2017 im Amtsblatt Nr. 41** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **04.05.2017** mit Planzeichnung, Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **22.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am **10.05.2017 im Amtsblatt Nr. 42** 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 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **20.07.2017** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **20.07.2017** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.
 Die Begründung wurde übernommen.

Munningen, den **21.07.2017**

.....
 Dietmar Höhenberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 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 Gemeinderates vom **20.07.2017** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Munningen, den **21.07.2017**

.....
 Dietmar Höhenberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

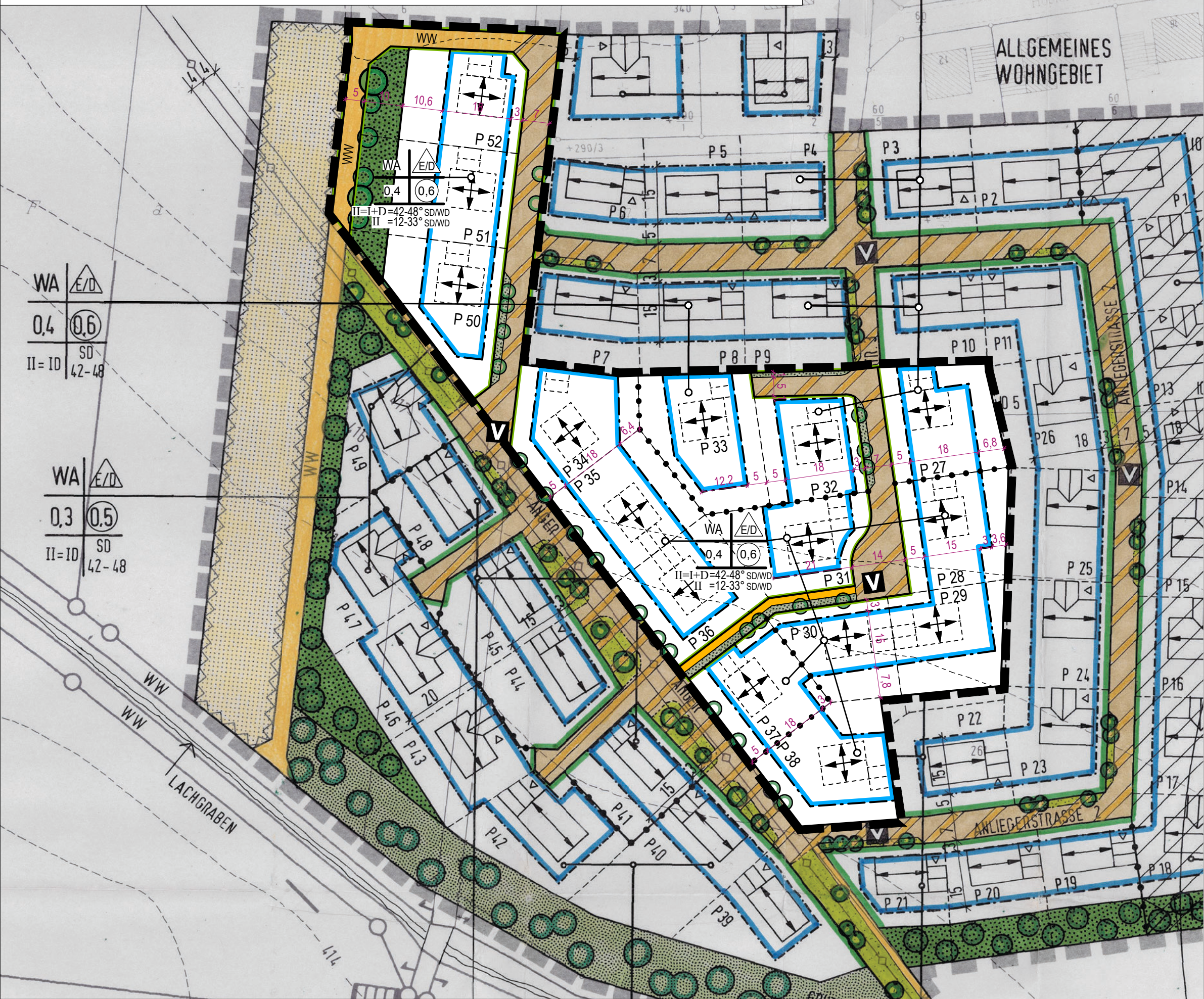
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
 Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
 Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Munningen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Munningen, den

.....
 Dietmar Höhenberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

D PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert (Maßstab im Original 1:1.000)



- Geltungsbereich B-Plan Änderung
- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt
- Wirtschaftsweg Gehweg
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen, Gehölze
- Laubbaume zu pflanzen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- Vorschlag Gebäude, Firstrichtung wahlweise
- Maßzahlen in Meter
- Parzelle
- $II=I+D$ Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- $42-48^\circ$ $12-33^\circ$ Zulässige Dachneigung in Grad
- $0,4$ Grundflächenzahl
- $\frac{0,6}{SD}$ Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

Entwurf vom 20.07.2017

