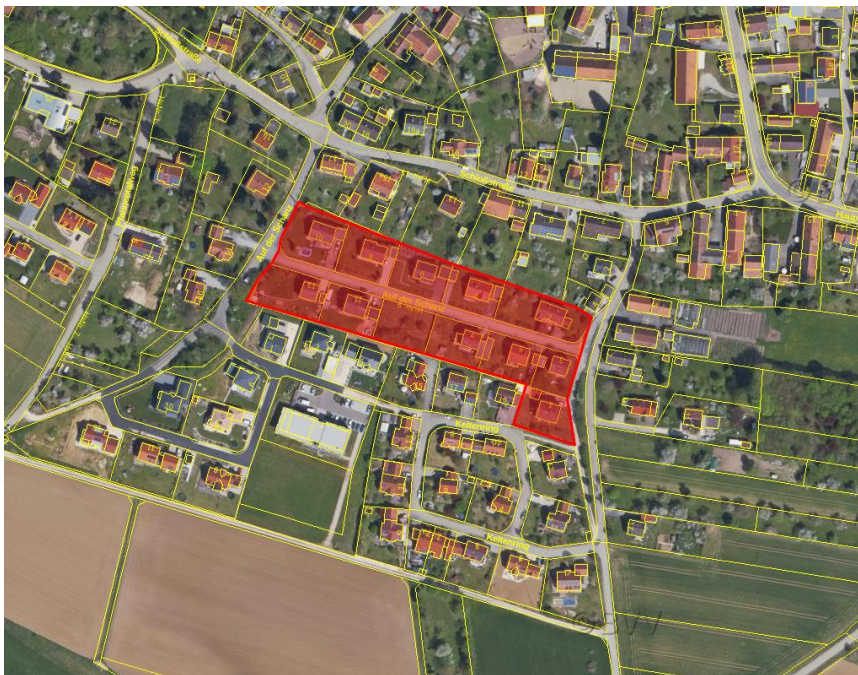




GEMEINDE HAUNSHEIM



Quelle: Bayernatlas.de

Gemeinde Haunsheim Bebauungsplan "Auf der Schanz – 1. Änderung"

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Seite 1|22



GEMEINDE HAUNSHEIM

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 11
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 13
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 14
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 14
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 14
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 15
5. Denkmalschutz Natur- und Landschaftsschutz Hochwasserschutz	Seite 16
6. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 17
7. Grünordnung Umweltbericht	Seite 17
8. Bodenordnung	Seite 17
9. Kosten	Seite 17
10. Flächenbilanz	Seite 17
11. Inhalt der 1. Änderung	Seite 17

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



**GEMEINDE
HAUNSHEIM**

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haunsheim hat in der Sitzung vom 24.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Schanz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist am 09.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2021 hat in der Zeit vom 17.11.2021 bis 17.12.2021 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2021 ist in der Zeit vom 17.11.2021 bis 17.12.2021 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

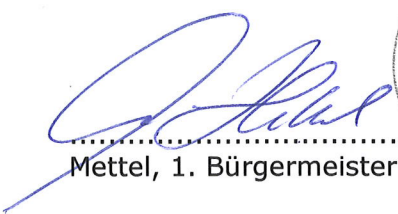


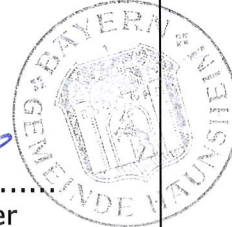
GEMEINDE HAUNSHEIM

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haunsheim hat in der Sitzung vom 14.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021, redaktionell geändert am 14.07.2022, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Haunsheim,
den 18.07.2022


Mettel, 1. Bürgermeister



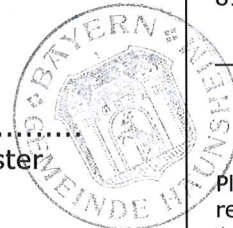
Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Auf der Schanz – 1. Änderung“ wurde ausgefertigt am 19.07.2022

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Haunsheim,
den 20.07.2022


Mettel, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

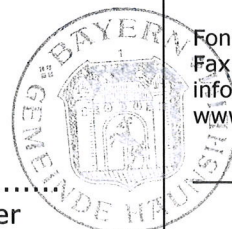
Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Bekanntmachung vom 18.11.2022 am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Haunsheim,
den 21.11.2022


Mettel, 1. Bürgermeister



Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Seite 4|22

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO 1990



GEMEINDE HAUNSHEIM

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

C. Satzung

Die Gemeinde Haunsheim, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB sowie § 13a BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Auf der Schanz – 1. Änderung“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Auf der Schanz – 1. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 24.06.2021, redaktionell geändert am 14.07.2022, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1092, 1092|2, 1092|3, 1092|4, 1092|5, 1092|6, 1093, 1093|1, 1093|2, 1093|3, 1093|4, 1093|5 und 1094|1, jeweils Gemarkung Haunsheim, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 24.06.2021, redaktionell geändert am 14.07.2022.



**GEMEINDE
HAUNSHEIM**

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Seite 6|22



GEMEINDE HAUNSHEIM

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

3.1.1 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

3.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3.1.3 Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl **0,4** (GRZ, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl **0,4** (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

WA 1: **1** (VG, als Höchstmaß)

WA 2: **2** (VG, als Höchstmaß)

3.3 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

3.4 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 **Höhenlage der Gebäude | Sockelhöhe**

§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Der Fußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als 50 cm über das natürliche Gelände hinausragen.

3.7 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gültig ist.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Dachformen und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 28 - 38° auszuführen.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch geringeren Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen sind mit Dachneigungen von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

4.1.2 Dachaufbauten (Gauben)

Die Breite von Dachaufbauten darf in der Summe zwei Drittel der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten.

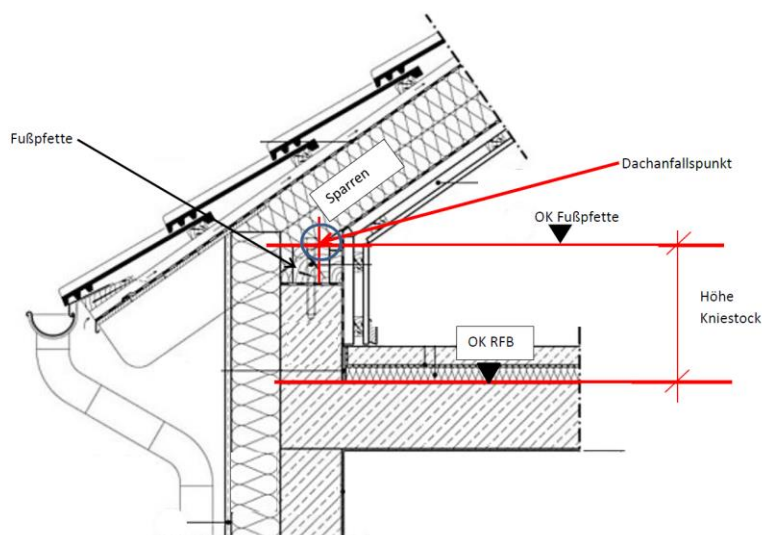
Die vordere Ansichtseite darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom unteren zum oberen Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der jeweiligen Dachfläche. Giebelflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden des Hautgebäudes einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (waagrecht gemessen).

Hinweis: Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr.4.1.4. Kniestöcke).

4.1.3 Kniestöcke

Kniestöcke sind mit einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig, gemessen von Oberkante bis Oberkante Fußpfette (Dachanfallspunkt).



Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

4.2 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Vor geschlossenen Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Carports mit freier Sicht auf die Erschließungsstraße sind auch ohne Stauraum zulässig.

4.3 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten.



**GEMEINDE
HAUNSHEIM**

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.2 Bepflanzungen|Eingrünungen

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) ABGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) ABGB verwiesen.

5.3 Umwelt- und Naturschutz

Maßnahmen zur tierökologisch korrekten Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassadenbegrünung werden empfohlen.

5.4 Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5.5 Grund- und Oberflächenwasser

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

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. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser (interflow) ist schadlos abzuleiten und wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation 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 sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

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

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

5.6 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

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.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, den 24.06.2021,
redaktionell geändert am 14.07.2022

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Anlass der Änderung ist der Wunsch, durch eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke die Innenentwicklung im Ort zu stärken.

2. Wesentliche Ziele der Planung

- Erweiterung der eng gefassten Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)
- Leichter Ausbau von Dachgeschossen durch Änderung der Festsetzungen zur Dachgestaltung (v.a. Kniestöcke, Dachneigungen, Dachaufbauten).
- Im Zuge der somit ohnehin erforderlichen Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des mehr als 50 Jahre alten Bebauungsplans überprüft und teilweise überarbeitet werden. Eine komplette Aktualisierung erfolgt wegen der bereits vorhandenen Bebauung nicht.

3. Geltungsbereich und Plangebiet



Luftbild mit Parzellen Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:2.000

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten bisherigen Planbereich des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Das Gebiet liegt im Süden von Haunsheim und ist bereits weitestgehend mit Wohnhäusern bebaut (vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser auf der Nordseite sowie Zweifamilienhäuser auf der Südseite samt zugehöriger Nebengebäude).

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf der Schanz“ setzt für das Plangebiet bereits ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO 1962 fest. Durch die 1. Änderung erfolgt hier keine grundlegende Veränderung, jedoch eine Anpassung an die aktuelle BauNVO. Übergeordnete Planungen sind somit nicht tangiert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist weiterhin gewährleistet.

Da die Änderungen jedoch Grundzüge der Planung betreffen – insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung – kann keine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Dagegen sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben:

- Durch den Bebauungsplan werden Bauflächen (WA) von insgesamt 10.585 m² festgesetzt (siehe Nr. 10: „Flächenbilanz“). Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 4.234 m². Somit ist die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

Hinweis:

Bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, nicht jedoch die Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (so z.B. „Rixner|Biedermann|Steger, „Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO“, Köln 2014).

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.



**GEMEINDE
HAUNSHEIM**

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotop-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Flächen (FFH) sowie festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Kartierte Baudenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings grenzt im Südwesten ein Bodendenkmal unmittelbar an das Plangebiet:

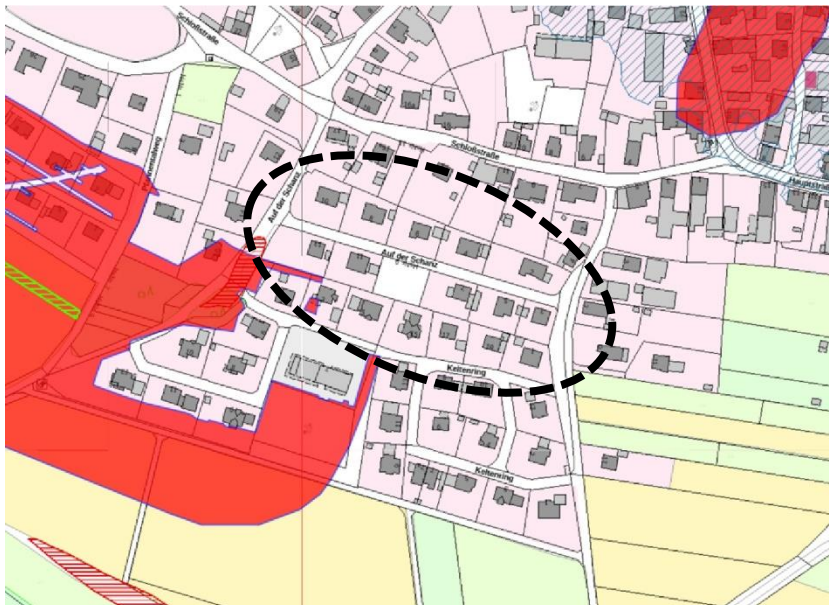
Aktennummer D-7-7428-0500

Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit, Körpergräber des frühen Mittelalters

Gut 100 m weiter im Nordosten befindet sich ein weiteres Bodendenkmal:

Aktennummer D-7-7428-0501

Siedlung der Linearbandkeramik und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung



Denkmale | Biotop | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

6. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die Erschließung wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

7. Grünordnung | Umweltbericht

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt, da kein neues Baurecht geschaffen wird.

Entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzungen bleiben unverändert. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Oberflächengestaltung bei Stellplätzen und deren Zufahrten aufgenommen.

8. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst - keine weiteren Kosten.

10. Flächenbilanz

Bauflächen WA	10.585 m ²	88,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.347 m ²	11,3 %
Gesamtfläche	11.392 m²	100,0 %

11. Inhalt der 1. Änderung

Die Änderungen sind im Folgenden **rot** dargestellt:

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

3.1.1 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

3.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3.1.3 Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

Hinweis:

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
(unterstrichen: nur BauNVO 1962, nicht BauNVO 1990)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl **0,4** (GRZ, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl **0,4** (GFZ, als Obergrenze)

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- WA 1:** 1 (VG, als Höchstmaß)
WA 2: 2 (VG, als Höchstmaß)

3.3 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.

3.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.4.1 Im Planbereich gilt ~~vorbehaltlich Nr. 2~~ die offene Bauweise.

3.4.2 ~~Die Garagen sind mit etwaigen Nebenanlagen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.~~

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

~~Garagen müssen an der im Plan vorgesehenen Stelle errichtet werden.~~

Garagen und Nebenanlagen:

- Garagen und Carports (offene Garagen),
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind,
- sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Carports mit freier Sicht auf die Erschließungsstraße sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

3.6 Höhenlage der Gebäude | Sockelhöhe § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Der Fußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als 50 cm über das natürliche Gelände hinausragen.

3.7 Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gültig ist.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Firstrichtung

~~Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.~~

4.1.2 Dachformen und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude, ~~die mit E+1 bzw. E bezeichnet sind~~, sind mit einer Neigung von 28 - ~~32°~~ 38° auszuführen.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch geringeren Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen sind mit Dachneigungen von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

4.1.3 Dachaufbauten (Gauben)

~~Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~

Die Breite von Dachaufbauten darf in der Summe zwei Drittel der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten.

Die vordere Ansichtsseite darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom unteren zum oberen Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der jeweiligen

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



GEMEINDE HAUNSHEIM

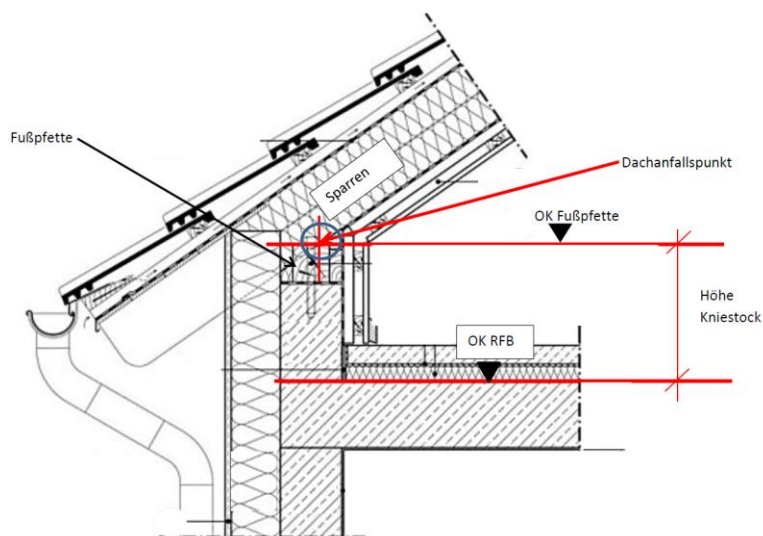
Dachfläche. Giebelflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden des Hautgebäudes einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten (waagrecht gemessen).

Hinweis: Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr.4.1.4. Kniestöcke).

4.1.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind ~~nicht~~ mit einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig, gemessen von Oberkante bis Oberkante Fußpfette (Dachanfallspunkt).



4.2 Stellplätze Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Vor geschlossenen Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Carports mit freier Sicht auf die Erschließungsstraße sind auch ohne Stauraum zulässig.

~~Kellergaragen sind nicht zulässig.~~

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

4.3 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

- 4.3.1 Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf ~~1,10 m~~ 1,20 m nicht überschreiten.

~~Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 40 cm festgestellt.~~

- ~~4.3.2 Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Nur an Tür und Tor können Mauerwerks- oder Betonpfeiler angeordnet werden. Sie dürfen nicht stärker als 45 x 30 cm sein.~~

5 Hinweise und Empfehlungen

Ergänzung diverser Hinweise



**GEMEINDE
HAUNSHEIM**

Bebauungsplan „Auf der Schanz - 1. Änderung“

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 24.06.2021,
redaktionell geändert am
14.07.2022

Satzungsbeschluss
am 14.07.2022

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de