

Gemeinde Bächingen a.d.Brenz



BEBAUUNGSPLAN

„Am Weiher - 4. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Plandatum: 09.11.2016

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Weigandweg 2
89407 Dillingen
Telefon: 0 90 71 – 7 29 06 22
Telefax: 0 90 71 – 7 29 06 21



INGENIEURE & PLANER

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan „Am Weiher - 4. Änderung“	3
A. Textliche Festsetzungen.....	4
1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
B. Begründung.....	5
1. Allgemeines	5
2. Geltungsbereich der 4. Änderung.....	5
3. Anlass und Zielstellung der Bebauungsplanänderung	5
4. Lage des Plangebiets	5
5. Flächennutzungsplan.....	5
6. Verfahren	5
7. Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes.....	6
8. Bilanzierung	6
C. Verfahrensvermerke	7

BEBAUUNGSPLAN „AM WEIHER - 4. ÄNDERUNG“

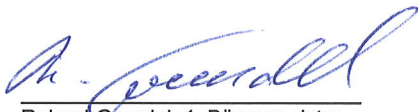
Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 09.05.2016 (GVBl. S. 89)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat die Gemeinde Bächingen die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Weiher“ bestehend aus zeichnerischem Teil und Begründung als Satzung beschlossen.

Bächingen a.d.B., 28.11.2016



Roland Grandel, 1. Bürgermeister

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Weiher - 3. Änderung“ behalten ihre Gültigkeit. Es wird lediglich eine zusätzliche Festsetzungen aufgenommen und der zeichnerische Teil als Deckblattänderung angepasst.

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Beschränkung für Maßnahmen an Bäumen und Gehölzen

Die Fällung / Rodung von Bäumen und Gehölzen hat außerhalb der Hauptbrutzeit im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

Es wird auf die Einhaltung der § 39 BNatSchG sowie der §§ 44 und 45 BNatSchG hingewiesen.

B. BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Weiher – 3. Änderung“ von 1998 der Gemeinde Bächingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.09.2016 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

2. GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Flurstück Flst.-Nr.: 1142 und 1144/1 jeweils Teilbereich

Der Bereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1266 m². Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung.

3. ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Weiher“ ist die Notwendigkeit einer Anpassung des Mischgebiets an die tatsächlich entstandene Bebauungssituation (Gebäude auf Flst.-Nr. 1142). Desweiteren soll die Spielplatzgröße an das erforderliche Maß im Gebiet angepasst werden. Die Größe wurde vom Landratsamt Dillingen auf Grund der Kindergartenspielplatzberechnung auf 250 m² bemessen.

4. LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Bächingen. Im Süden grenzt ein Mischgebiet, im Westen ein Allgemeines Wohngebiet an, im Norden befindet sich eine private Wohnstraße, im Osten grenzt die öffentliche Straße „Weiherweg“ an.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit berichtet.

6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet nur Innenbereichsflächen umfasst und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 gegeben sind.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist aufgrund der Flächengröße nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird

verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten. Bedeutende Schutzgüter, Sachwerte oder Gebäude werden durch die 4. Änderung nicht berührt.

7. FESTSETZUNGEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Da nur eine Festsetzungen zusätzlich aufgenommen wurde und die zeichnerische Darstellung geändert wurde, behält der Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans 3.Änderung Gültigkeit.

In der 4. Änderung wurde das Mischgebiet aufgrund eines bereits errichteten Gebäudes auf eine Teilfläche des vorgesehenen Spielplatzes ausgedehnt. Der Spielplatz besitzt nach der Änderung noch das für das Baugebiet erforderliche Maß (mind. 250m²). Im geplanten Mischgebiet wurde, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Baugrenze definiert.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird eine Beschränkung für Maßnahmen an Bäumen und Gehölzen festgesetzt.

8. BILANZIERUNG

Bilanzierung	alt [m ²]	neu [m ²]
Mischgebiet	496	1005
Grünfläche „Spielplatz“	770	261
	1266	1266

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Bächingen a. d. Brenz hat in der Sitzung vom **01.09.2016** die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Weiher“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **06.09.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung (Offenlage)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **01.09.2016** wurde mit zeichnerischen Festsetzungen und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.09.2016 bis einschließlich 17.10.2016** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **06.09.2016** ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **01.09.2016** wurde in der Zeit vom **16.09.2016 bis einschließlich 17.10.2016** durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Bächingen a. d. Brenz hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **09.11.2016** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom **09.11.2016** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Ausgefertigt

Bächingen a. d. Brenz, den. **28.11.2016**



Roland Grandel, 1. Bürgermeister

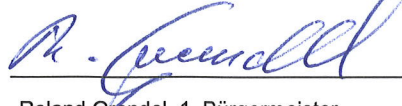


4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am... **30.11.2016** gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Weiher - 4. Änderung“ in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Weiher - 3. Änderung“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

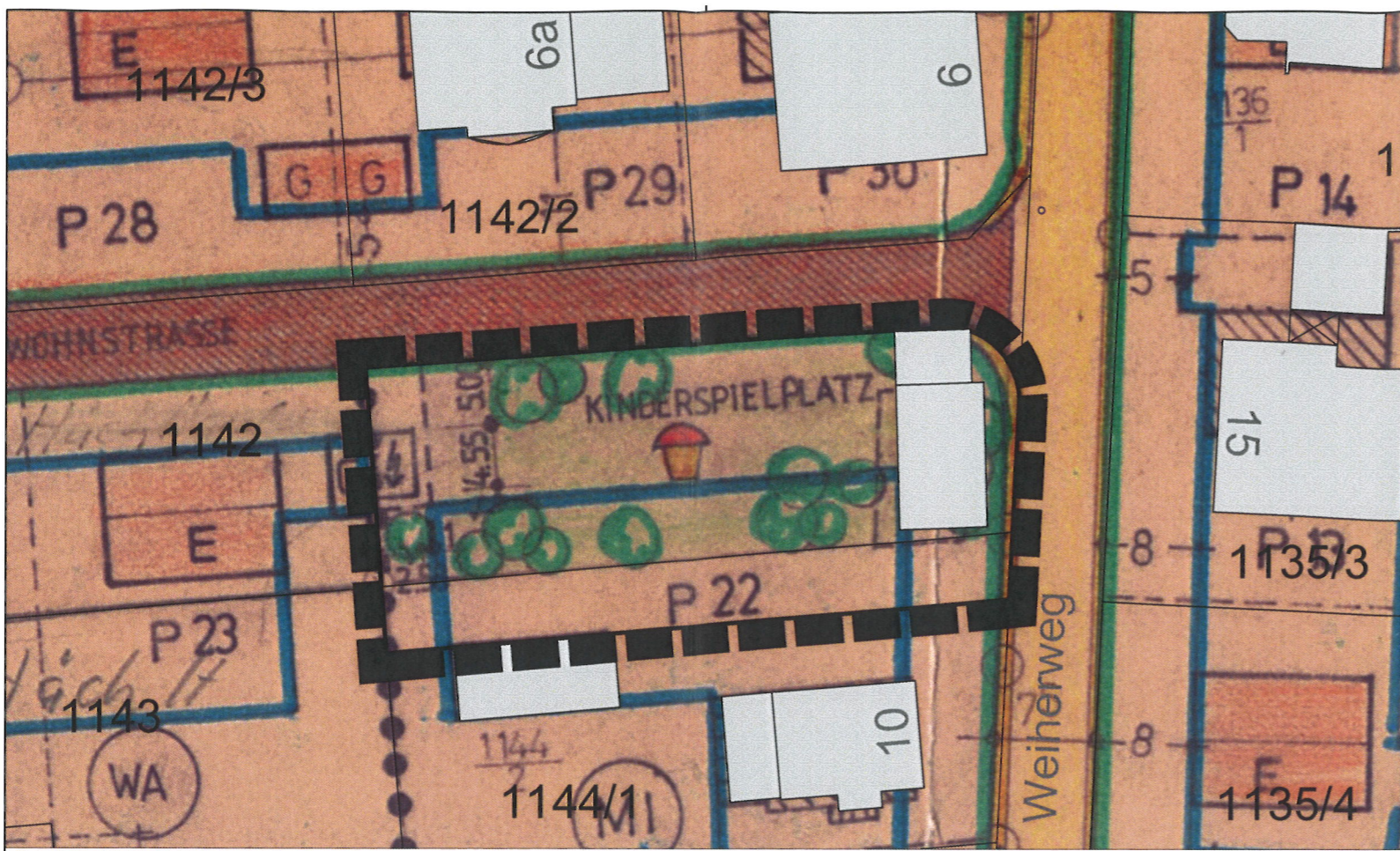
Die Bebauungsplanänderung mit zeichnerischem Teil und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Bächingen a. d. Brenz, Hauptstraße 15, 89431 Bächingen a. d. Brenz und der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen (Rathaus der Stadt Gundelfingen) Bauamt, 2. Stock, Prof.-Bamann-Str. 22, 89423 Gundelfingen a. d. Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bachingen a. d. Brenz, den... 01.12.2016

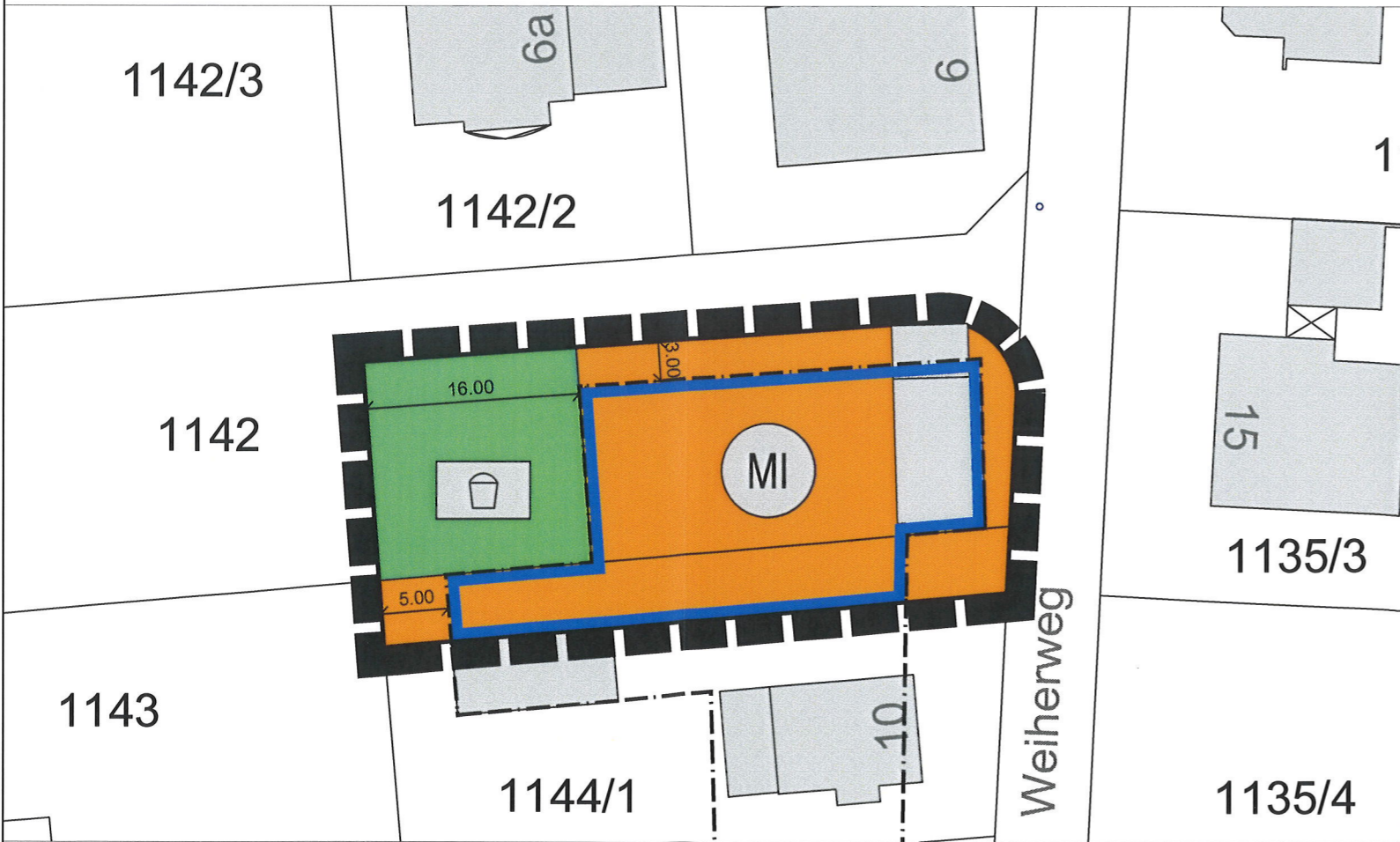


Roland Grandel, 1. Bürgermeister







Rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Weiher - 3. Änderung"
 Geltungsbereich: 770 m² Spielplatz, 496 m² Mischgebiet



Bebauungsplanänderung "Am Weiher - 4. Änderung"
 Geltungsbereich: 261 m² Spielplatz, 1005 m² Mischgebiet

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	01.09.2016
Auslegungsbeschluss	01.09.2016
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	16.09. - 17.10.2016
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	16.09. - 17.10.2016
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB	09.11.2016
Ausgefertigt	Bächingen a.d.Brenz, <u>28.11.2016</u>  Roland Grandel, 1. Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung	<u>30.11.2016</u>
Damit wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Bächingen a.d.Brenz, <u>01.12.2016</u>  Roland Grandel, 1. Bürgermeister

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet
 (§ 6 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze


Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen


 Zweckbestimmung Spielplatz

Hinweise

 Maßzahl in Meter

 Katastergrenze

 Flurstücksnummer

 bestehende Gebäude

 Baugrenze



Gemeinde Bächingen a.d.B.

Deckblattänderung

Bebauungsplan
 "Am Weiher - 4. Änderung"

Beratender Ingenieur, BDB,
 VSVI, freier Stadtplaner

Ingenieurbüro Ganstloser
 GmbH & Co. KG
 Weigandweg 2
 89407 Dillingen

Datum: 09.11.2016

Maßstab 1:500