

Gemeinde Bächingen a.d. Brenz



# BEBAUUNGSPLAN

## „Nördlich der Gundelfinger Straße“ 2. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### Begründung

Plandatum: 21.05.2015

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Weigandweg 2  
89407 Dillingen  
Telefon: 09071 – 7290622  
Telefax: 09071 – 7290621

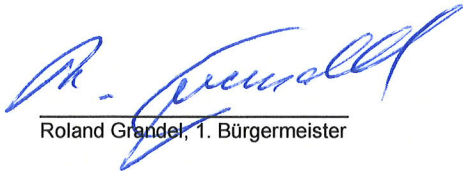


INGENIEURE & PLANER

## 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 der Gemeinderat der Gemeinde Bächingen a.d. Brenz die 2. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Gundelfinger Straße“ bestehend aus zeichnerischem Teil und Begründung als Satzung beschlossen.

Bächingen a.d. Brenz, den 13.08.15



Roland Gröndel, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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 17.11.2014 (GVBl. S. 478)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL .....</b>	<b>2</b>
<b>A. Begründung .....</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Bebauungsplanänderung .....	4
2. Flächennutzungsplan .....	4
3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	4
4. Verfahren .....	5
5. Auswirkungen .....	5
6. Lage.....	5
7. Geltungsbereich der 2. Änderung.....	5

Bearbeitung:

**Dominic Kress**  
B.Eng. (Stadtplanung)

**Sandra Gansloser**  
M.Eng. Dipl.-Ing. (FH)  
Stadtplanerin

Projektnummer 215.08872.00

## A. BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nördlich der Gundelfinger Straße“ von 1976 (1. Ergänzung 1978) weist ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans (östlich der Wendeplatte Brenzackerweg) im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 811, 811/3 und 329/97, jeweils Gemarkung Bächingen stimmen die tatsächlich vorhandene Bebauung, die tatsächlichen Grundstückszuschnitte und die vorhandenen Nutzungen in keinsten Weise mit den Festsetzungen und Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans überein. Eine städtebauliche Umsetzung der Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplans ist in absehbarer Zeit aufgrund der Bestandsbebauung nicht möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im genannten Bereich nicht mehr den heutigen planerischen Zielen der Gemeinde.

### 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus.



Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Bächingen a.d. Brenz

### 3. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im oben genannten Bereich (vgl. Ziffer 1) soll eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Gliederung, der vorhandenen Bausubstanz, den vorhandenen Grundstückszuschnitten und den bestehenden Nutzungsarten ermöglicht werden. Der Bebauungsplan soll deshalb dahingehend geändert werden, dass für den Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 811, 811/3 und 329/97, jeweils Gemarkung Bächingen eine Teilaufhebung erfolgt.

#### **4. VERFAHREN**

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten auch für eine Teilaufhebung eines Bebauungsplans alle bei der Aufstellung von Bauleitplänen geltende Vorschriften des Baugesetzbuches.

Da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Demnach kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Zudem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB abgesehen.

#### **5. AUSWIRKUNGEN**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind künftige Bauvorhaben gemäß den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Auf Grund der Teilaufhebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeit unbebauter Flächen in diesem Bereich. Die Genehmigung von Bauvorhaben obliegt dem Landratsamt Dillingen. Somit besteht Sicherheit zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Die bereits bestehenden Gebäude haben weiterhin Bestandsschutz. An den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Gundelfinger Straße“ ändert sich nichts.

Auf eine Umweltprüfung sowie auf einen Umweltbericht wird gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB verzichtet. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten. Bedeutende Schutzgüter, Sachwerte oder Gebäude werden durch die Aufhebung nicht berührt.

An der bestehenden Erschließungssituation ergeben sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Änderungen.

#### **6. LAGE**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Gemeinde Bächingen a.d. Brenz südlich der Brenz.

#### **7. GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG**

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Flurstücke mit der Nummer 811 und 811/3 sowie Teilflächen der Flurstücke mit der Nummer 139/9, 329/97 und 799/14 der Gemarkung Bächingen a.d. Brenz. Der Bereich der Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha.