

Gemeinde Bächingen a.d.Brenz



# BEBAUUNGSPLAN

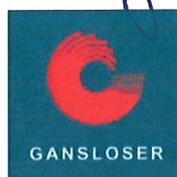
und örtliche Bauvorschriften

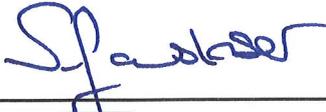
## „Seelachfeld II – 2. Änderung“

- Satzung –

Stand: 20.07.2017

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Str. 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 0 73 22 – 96 22 0  
Telefax: 0 73 22 – 96 22 50



  
INGENIEURE & PLANER

---

Projektnummer 217.09523.00

Bearbeitung:

**Stephanie Kleen**  
M.Eng. Stadtplanung  
B.Eng. Geographie

---

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO) .....	5
C.	Hinweise.....	5
D.	Begründung.....	6
1.	Allgemeines .....	6
2.	Anlass und Zielsetzung der Planung .....	6
3.	Verfahren nach § 13 a BauGB.....	7
4.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	8
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
E.	Verfahrensvermerke .....	9

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

Mit dem Bebauungsplan „Seelachfeld II – 2. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Seelachfeld II – 1. Änderung“ nach Westen geringfügig erweitert.  
Außerdem wird für die gesamten Geltungsbereiche „Seelachfeld II“ und „Seelachfeld II – 1. Änderung“ die Festsetzung zu Einfriedungen geringfügig geändert.  
Sämtliche weitere planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Seelachfeld II – 1. Änderung“ bleiben unverändert und gelten für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich („Seelachfeld II – 2. Änderung“).

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß Bebauungsplan „Seelachfeld II – 1. Änderung“

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

Gemäß Bebauungsplan „Seelachfeld II – 1. Änderung“.

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird durch folgende Festsetzung für die gesamten Geltungsbereiche „Seelachfeld II“ und „Seelachfeld II – 1. Änderung“ ersetzt:

### **Einfriedungen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)

Die Höhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,00 m von der Gehsteighinterkante gerechnet, nicht übersteigen. Sockel sind bis max. 10 cm über Straßenrand zulässig. Dies gilt nicht, wenn eine Stützmauer erforderlich ist. Die Zäune sind mind. 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5 m beträgt. Bei Einfahrten und Stellplätzen von zusammengebauten Garagen sind Trennungen durch Zäune nicht zulässig.

## C. HINWEISE

Gemäß Bebauungsplan „Seelachfeld II – 1. Änderung“

Folgender Hinweis wird zusätzlich für die gesamten Geltungsbereiche „Seelachfeld II“, „Seelachfeld II – 1. Änderung“ und „Seelachfeld II – 2. Änderung“ ergänzt:

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten. Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen.

## D. BEGRÜNDUNG

### 1. ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB kann der rechtskräftige Bebauungsplan „Seelachfeld II“ und Seelachfeld II – 1. Änderung“ der Gemeinde Bächingen in Abstimmung mit dem Landratsamt Dillingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

### 2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Seelachfeld II“ wurde im Jahr 1995 rechtskräftig. Ein Teilbereich dieses Bebauungsplans wurde im Jahr 2007 mit dem Bebauungsplan „Seelachfeld II - 1. Änderung“ geändert. Im Zuge einer innerörtlichen Baulückensuche hat sich das Flurstück 751/1 westlich des Bebauungsplans „Seelachfeld II - 1. Änderung“ als mögliche Verdichtungsfläche empfohlen. Ein städtebaulich sinnvoller Teilbereich dieses Flurstücks soll nun mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> als Erweiterung des Baugebiets „Seelachfeld II - 1. Änderung“ dienen. Damit verfolgt die Gemeinde Bächingen die Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Bauweise sowie sämtliche Festsetzungen sollen inhaltlich dem angrenzenden Bebauungsplan „Seelachfeld II - 1. Änderung“ entsprechen und nehmen diese, ausgenommen der Festsetzung der Einfriedungen (welche mit der 2. Änderung für die Geltungsbereiche „Seelachfeld II“ und „Seelachfeld II – 1. Änderung“ neu gefasst wird), vollständig und ohne Änderungen oder Ergänzungen auf.

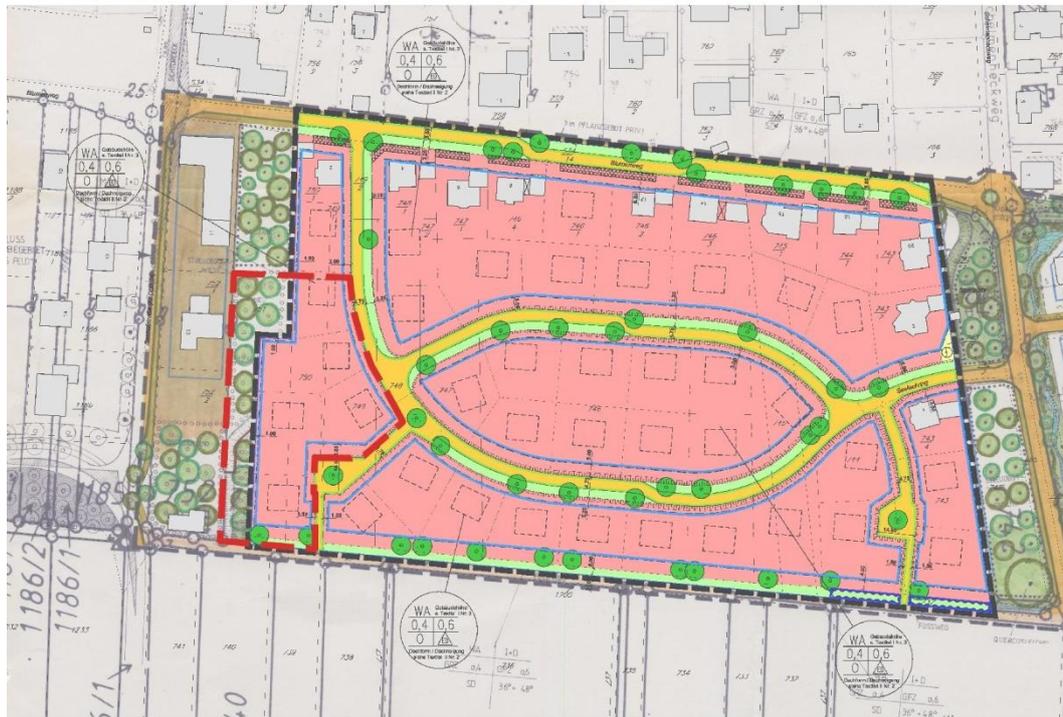


Abb.1: Lage des Bebauungsplans (rote Umgrenzung) innerhalb der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne „Seelachfeld II“ und „Seelachfeld II – 1. Änderung“, Quelle: eigene Darstellung

Für die gesamten Geltungsbereiche „Seelachfeld II“ und „Seelachfeld II – 1. Änderung“ wurde die Festsetzung der Einfriedungen geringfügig angepasst, da diese nicht mehr zeitgemäß war und zu Änderungsanträgen führte.

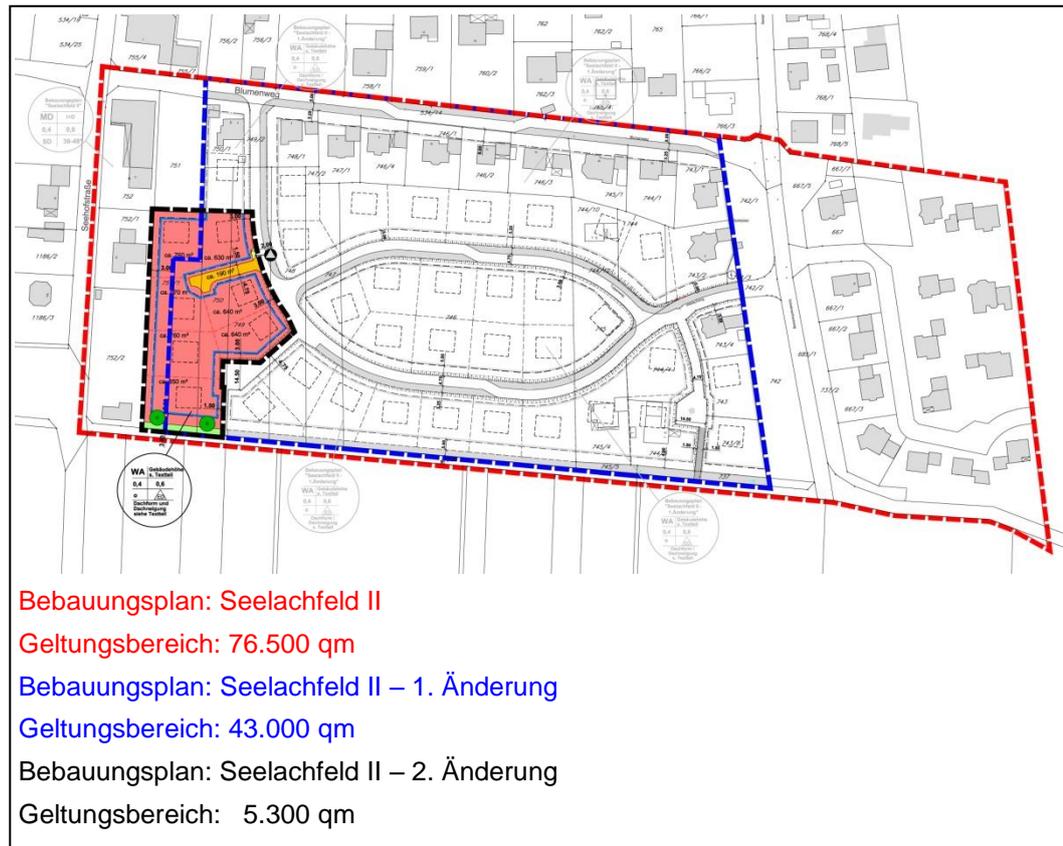


Abb.2: Lage und Größe der einzelnen Geltungsbereiche

### 3. VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

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

Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde notwendig, da die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (ca. 20.800 m<sup>2</sup>). Die Vorprüfung wurde dem Landratsamt Dillingen übersandt. Das Verfahren kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt weiterhin nach § 13 a BauGB erfolgen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen. Durch die Änderung 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 Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

#### **4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung des Bebauungsplanes liegt in Teilbereichen innerhalb der derzeit gültigen Bebauungspläne „Seelachfeld II“ sowie „Seelachfeld II - 1. Änderung“. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung: Teilflächen von Flst.-Nr. 748, 749, 750 und 751/1 der Gemarkung Bächingen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der Festsetzung zu Einfriedungen erstreckt sich über die gesamte Fläche des Bebauungsplanes „Seelachfeld II“, somit auch über die Fläche des Bebauungsplanes „Seelachfeld II – 1. Änderung“.

#### **5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Sämtliche Planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Seelachfeld II – 1. Änderung“; ausgenommen der Festsetzung zu Einfriedungen; bleiben unverändert und gelten auch für den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird wie bereits dargestellt für sämtliche Geltungsbereiche neu gefasst.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Bachingen hat in der Sitzung vom 04.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Seelachfeld II – 2. Änderung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Beschluss wurde am 29.05.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung

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

### 3. Auslegung (Offenlage)

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 04.05.2017 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 04.05.2017 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 durchgeführt.

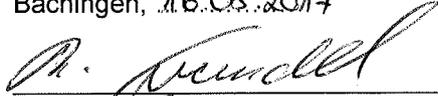
### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Bachingen hat den Bebauungsplan 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 der Sitzung vom 20.07.2017 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### Ausfertigung

Die textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bachingen, 16.08.2017



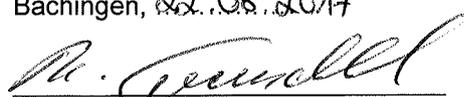
Roland Grandel, 1. Bürgermeister



### 5. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~20.08.2017~~ 22.08.2017 ..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den allgemeinen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen im Rathaus der Stadt Gundelfingen, Prof.-Bamann-Str. 22, 89423 Gundelfingen a.d.Donau, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bachingen, 22.08.2017



Roland Grandel, 1. Bürgermeister

