

**GEMEINDE
MERTINGEN**

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

**"OBERSCHMUTTERFELD
01/2002" 4.ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 2397/6,
2397/8, 2397/9, 2426, 2427, 2427/1,
2428, 2428/1, 2436/1(TF), 2437/3,
2437/4, 2437/6, 2437/5, 2437/8 UND
2716(TF) GEMARKUNG MERTINGEN

SATZUNG

ENTWURF VOM 11.03.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 01.09.2020

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund des §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 „Oberschmutterfeld 01/2002“ 4. Änderung als Satzung.

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

Die bisherigen Festsetzungen werden ausschließlich für den Bereich der 4. Änderung insgesamt wie nachfolgend neu geregelt.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

3.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse im WA und im GE1red auf zwei (II) beschränkt.

3.2 Trauf-/Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

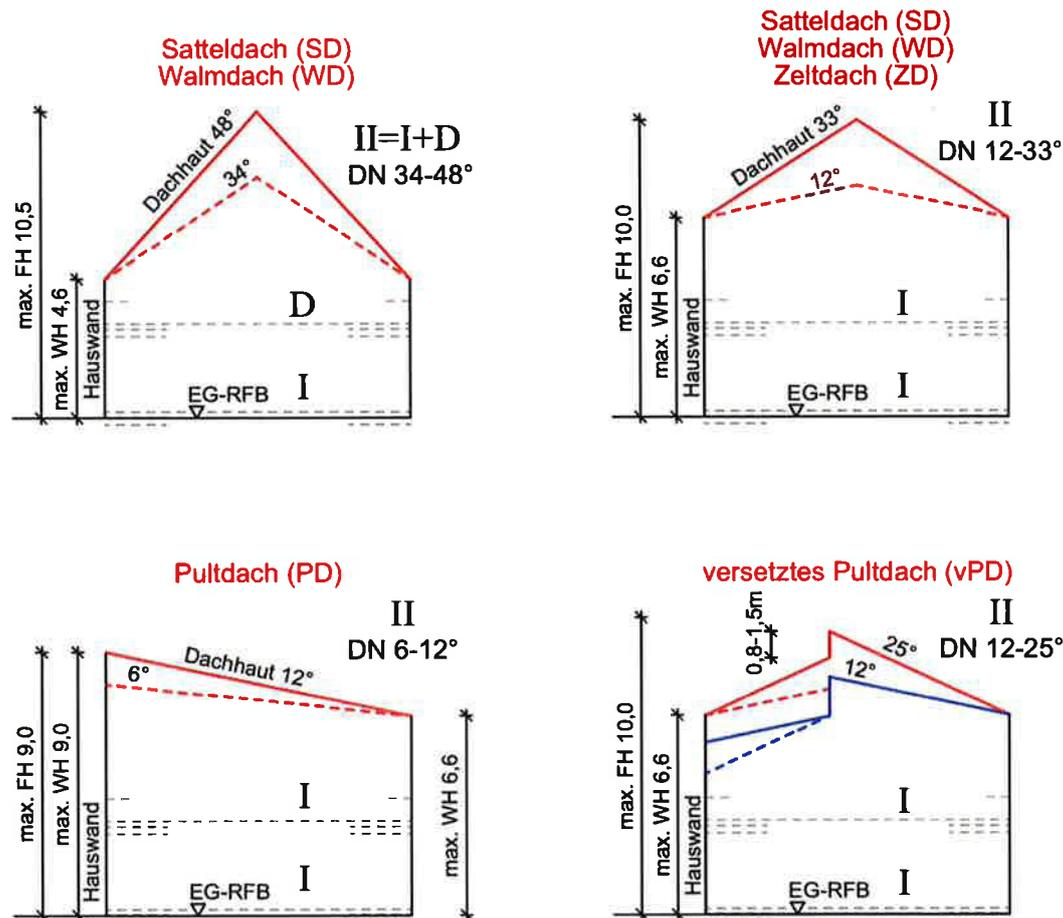
Die maximal zulässige Trauf-/Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

- im WA bei II= I + D höchstens 4,60m und bei II höchstens 6,60m betragen
- im GE1red höchstens 6,60m betragen

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine sind bis insgesamt zwei Meter zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige Trauf-/Wandhöhe bei Grenzgaragen darf höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden im WA



DN= Dachneigung, FH= Firsthöhe, WH= Wandhöhe, EG-RFB= Erdgeschoss-Rohfußboden
D= Dachgeschoss, I= Vollgeschoss

7 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Telekommunikations-Anlagen und sonstige Versorgungsleitungen wie z.B. Elektroleitungen unterirdisch verlegt werden.

Innerhalb von Leitungs-Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

8 Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt

Südlich des Plangebietes verläuft die St2027.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) wird zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20m Abstand von der Straße festgesetzt.

Entlang der St2027 sind direkte Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke unzulässig.

9 Grünordnung

9.1 Allgemeines

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Alle Pflanzarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung, spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit/Inbetriebnahme der jeweiligen Grundstücksbebauung beendet sein.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, bei Überwachsen auszumähen, freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Eine unvermeidbare Entfernung von Bäumen/Gehölzen im Plangebiet hat zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis spätestens 28.02. zu erfolgen, soweit nicht eine Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

11 Immissionsschutz

11.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen im WA ¹

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

11.2 Festsetzungen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen durch die südlich am Plangebiet vorbeiführende Staatsstraße St 2027 ist der vorhandene aktive Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls auf eine Höhe von mindestens 4,0 m über Oberkante der Staatsstraße zu erhöhen. Westlich an die Lärmschutzwall-Erhöhung ist eine mindestens 2,5 m über Oberkante der Staatsstraße hohe Lärmschutzeinrichtung anzuschließen (Lärmschutzwand etc.).

Auf der Gewerbegebietsfläche GE 1 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) von tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) $LE_{K,T} = 53 \text{ dB(A)/m}^2$ und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) $LE_{K,N} = 31 \text{ dB(A)/m}^2$ nicht überschreitet.

Beim Genehmigungsantrag ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwertanteile ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der Bebauungsplanflächen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszuweiten. Eine Befreiung oder eine Ansetzung davon abweichender, immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Gemeinde möglich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen **auf der Gewerbegebietsfläche GE 1** ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente des Bebauungsplangebietes abzustellen.

Auf der Fläche GE 1 dürfen im Abstand von bis zu 7 m zur südwestlich verlaufenden Baugrenze keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 (Schlafzimmer, Ruheräume etc.) errichtet werden.

Im Bereich der nordöstlich verlaufenden Baulinie ist eine geschlossene Bebauung mit einer Mindesthöhe von 6 m vorzusehen. Im Fall einer nicht durchgängigen Gebäudeanordnung muss mit Hilfe von schalldichten, ebenfalls mindestens 6 m hohen Wänden ein Lückenschluss hergestellt werden.

¹ gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Werbeanlagen zur St2027 hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg.

Innerhalb der 20m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Im GE sind Pylone bis max. 7m Gesamthöhe zulässig. Pro Firmengrundstück ist max. 1 Pylon zulässig.

Nach außen wirkenden Lichteffekten (Sky-Beamer o. ä.) sind nicht zulässig.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, in der jeweils aktuell gültigen Fassung) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

5 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Im WA gilt:

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 2m (inkl. Sockel) über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Mauern (inkl. Stützmauern) und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Im GE1red gilt:

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2m Höhe zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation 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 sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

5 Immissionen

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen im WA

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

6 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Mertingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **07.04.2020** die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **11.03.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **01.07.2020 bis einschließlich 12.08.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gelichzeitig 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 **11.03.2020, zuletzt geändert am 01.09.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **01.09.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Mertingen, den **02.09.2020**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



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 **01.09.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mertingen, den **02.09.2020**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **05.09.2020 im Amtsblatt Nr. 36** 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, Begründung sowie schalltechnischer Untersuchung mit Az.: C180127 vom 07.05.2020 der Fa. igi Consult GmbH wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

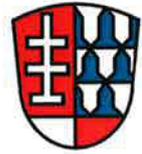
Mertingen, den **07.09.2020**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE
MERTINGEN**

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"OBERSCHMUTTERFELD

01/2002" 4.ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 2397/6,
2397/8, 2397/9, 2426, 2427, 2427/1,
2428, 2428/1, 2436/1(TF), 2437/3,
2437/4, 2437/6, 2437/5, 2437/8 UND
2716(TF) GEMARKUNG MERTINGEN

ENTWURF VOM 11.03.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 01.09.2020

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

**GEMEINDE
MERTINGEN**

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"OBERSCHMUTTERFELD
01/2002" 4.ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG
UMFASST DIE FLURNUMMERN 2397/6,
2397/8, 2397/9, 2426, 2427, 2427/1,
2428, 2428/1, 2436/1(TF), 2437/3,
2437/4, 2437/6, 2437/5, 2437/8 UND
2716(TF) GEMARKUNG MERTINGEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 11.03.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 01.09.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 073 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren	3
1.3	Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:	4
2	Planungsrechtliche Situation	4
3	Lage des Plangebietes	5
4	Immissionsschutz	5
5	Hinweis zur Begründung	6
B	BESTANDSÜBERSICHT	7
C	RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Oberschmutterfeld 01/2002“ erlangte am 15.07.2006 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§1 (8) BauGB**

1.3 Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Oberschmutterfeld 01/2002“ der Gemeinde Mertingen ist notwendig, da zu Gunsten einer Wohnbebauung (ungebrochen hohe Nachfrage) das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet teilweise zurückgenommen und so eine verträgliche Abstufung zum bestehenden Wohngebiet geschaffen werden soll. Das Wohngebiet soll zudem durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Übergang GE zu WA sowie entlang St2027) geschützt werden.

Um die genannten Ziele umzusetzen und keine Konflikte auszulösen, bedarf es einer Teil-Änderung des Bebauungsplanes.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Regelung der angedachten Gestaltung und Erschließung
- Wahrung einer geordneten, städtebaulich verträglichen Nutzung
- Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte

Konkret wird im Wesentlichen ergänzt/geändert:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Wandhöhe
- immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel und weitere Lärmschutzmaßnahmen
- generelle Anpassung der Festsetzungen an mittlerweile gängige bzw. landkreisübliche Festsetzungen
- Anpassung der Erschließung an die vorgesehenen Nutzungen
- Die Hinweise zum Verfahren wurden eingefügt.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und für selbiges verträglich ist. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Dabei werden zugunsten der Lesbarkeit die textlichen Festsetzungen für den Bereich der 4. Änderung insgesamt ersetzt.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Oberschmutterfeld 01/2002“.

1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

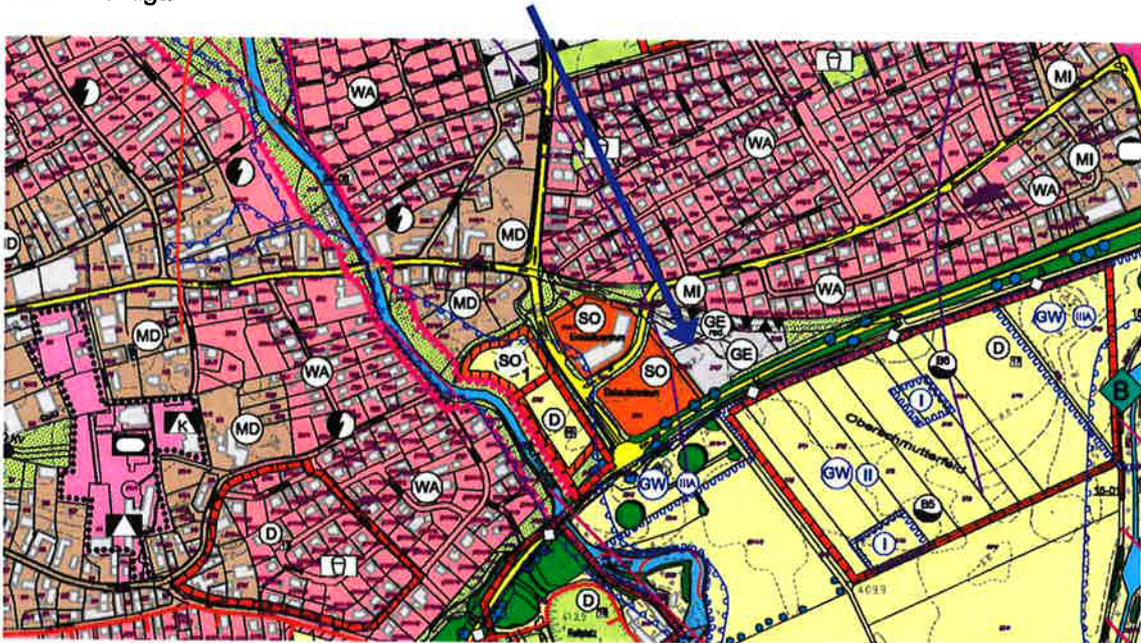
1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 13.303m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) betragen in ihrer Summe somit automatisch weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, welches in einem Teilbereich in ein allgemeines Wohngebiet geändert wird.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, 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 gem. §13a BauGB.

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.

2 Planungsrechtliche Situation

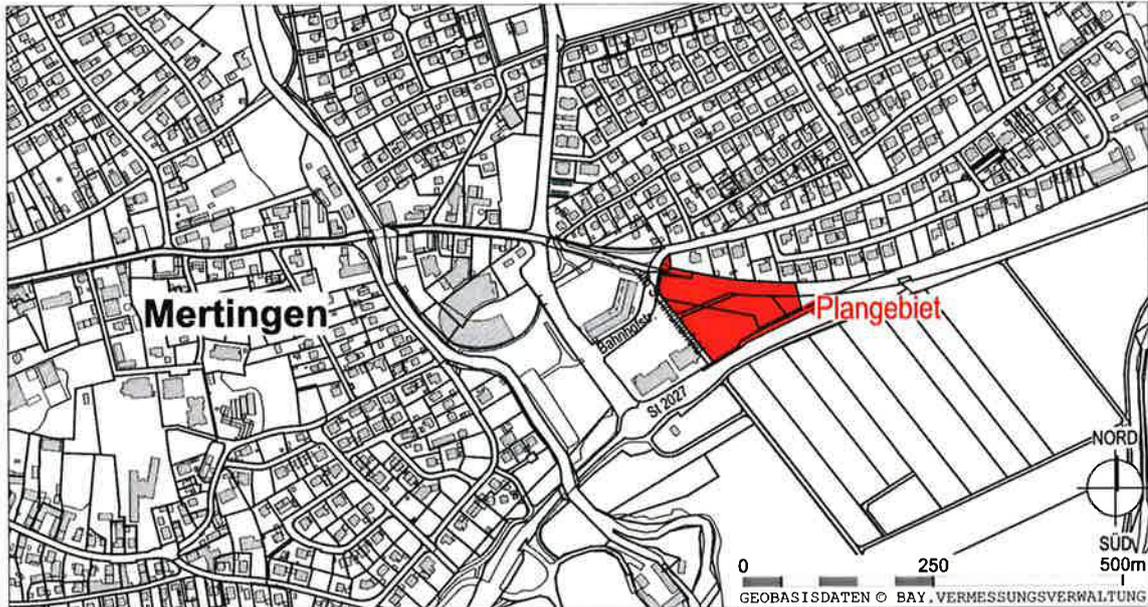
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mertingen weist den Planbereich als Gewerbegebiet aus. Mit der vorgesehenen teilweisen Nutzungsänderung in ein allgemeines Wohngebiet kann die Bebauungsplanänderung somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB angepasst, nachdem die vorgesehene Änderung aufgrund ihrer Kleinräumigkeit nicht die städtebauliche Entwicklung Mertingens beeinträchtigt.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Oberschmutterfeld 01/2002“ befindet sich im Süden von Mertingen.



Maßstab 1:10.000

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 2436/1 (TF, Wohnen), 2435/1, 2434/1, 2433/2, 2426/8 (jeweils Wohnen)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 2437/1, 2426/9 (Grünfläche)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 2426/9 (Grünfläche), 2716 (TF, St2027)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 2545/1 (Straße „Im Schmutterfeld“), 2523/1, 2437/1, 2397/5, 2397 (jeweils „Bahnhofstraße“)

jeweils Gemarkung Mertingen.

4 Immissionsschutz

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 07.05.2020 mit der Berichts-Nr. C180127 angefertigt. Einerseits sind die Verkehrslärmimmissionen geprüft und beurteilt worden, die auf die Planflächen, insbesondere die geplante Allgemeine Wohngebietsfläche, durch die südlich vorbeiführende Staatsstraße St 2027 einwirken werden. Andererseits sind für die Gewerbegebietsfläche GE 1 die Lärmimmissionen quantifiziert worden, die an der umliegenden, bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft künftig maximal zulässig sind.

- Der gewerblichen Nutzfläche GE 1 sind für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente L_{EK}) in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der Rechenvorschrift VDI 2714 an den maßgeblichen Immissionsorten Orientierungswertanteile, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

- Die westlich angrenzenden, unverändert bleibenden Flächen GE 4 und GE 5 sind bei der Kontingentbetrachtung der Fläche GE 1 als Gewerbe-Vorbelastungen mit berücksichtigt. An diese rücken durch das geplante Wohngebiet Immissionsorte näher heran als dies im derzeitigen Zustand der Fall ist. Um in der Summe des Gewerbelärms dennoch die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten, wird auf der GE 1- Fläche eine abschirmende Lärmschutzbebauung mit einer

durchgehenden Höhe von mindestens 6 m über Geländeoberkante vorgesehen. Außerdem müssen im Baufeld GE 1 Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen, wie insbesondere Schlafräume, zur südwestlichen Baugrenze einen Abstand von mindestens 7 m einhalten.

- Eine Gewerbenutzung innerhalb der Gewerbegebietsfläche GE 1 muss im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass an den relevanten Immissionsorten kein maßgeblicher Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm geliefert wird oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Andererseits ist im Fall geplanter oder umgeplanter Wohnnutzungen, die auf der Fläche GE 1 ausnahmsweise zulässig sind, sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

- Zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes vor den Verkehrsgläuschen der Staatsstraße 2027 erfolgt eine Aufbesserung der vorhandenen, entlang der Staatsstraße verlaufenden Lärmschutzeinrichtung. Auf dem bestehenden, ca. 2,0 m über Oberkante der Staatsstraße hohen Lärmschutzwall wird eine Lärmschutzwand etc. errichtet, sodass in diesem Bereich der aktive Lärmschutz mindestens 4,0 m über Straßenoberkante beträgt. Die Lärmschutzwand schließt östlich auf dem Wall an die vorhandene, knapp 1,5 m hohe, unverändert bleibende Wand an. Westlich des bestehenden Walls existiert bisher keine aktive Lärmschutzmaßnahme. Hier ist eine Weiterführung des Walls oder einer anderen Maßnahme, wie etwa Lärmschutzwand, mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Straßenoberkante beabsichtigt.

- Auf der Grundlage des verbesserten aktiven Schallschutzes werden tagsüber wie nachts die für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten. Im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietsfläche GE 1 bleiben die im Vergleich dazu um 10 dB höheren Orientierungswerte um mindestens 4 dB unterschritten. Weitergehende Schallschutzvorkehrungen an den Wohngebäuden sind nicht erforderlich.

- Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

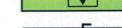
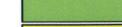
5 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Oberschmutterfeld 01/2002“ sowie zur bisher ergangenen 1. bis 3. Änderung gilt abgesehen von den Änderungen der 4. Änderung weiterhin.

ZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlage BauNVO, Planzv 90

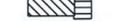
A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grenze der Bebauungsplan-Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
-  Grundflächenzahl - höchstzulässige
-  Geschossflächenzahl - höchstzulässige
-  abweichende Bauweise
-  offene Bauweise
-  Satteldach
-  asymmetrisches Satteldach
-  Pultdach
-  Flachdach
-  Tonnendach
-  Traufhöhe
-  Dachneigung
-  Hauptfirstrichtung
-  Hauptfirstrichtung - wahlweise
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verklächen besondere Zweckbestimmung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsgrün
-  Fußweg
-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünflächen
-  Trafostation - geplant
-  Trafostation - Nr. 307 G - bestehende
-  Bäume
-  Maßzahl

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen.
Hier: baulicher Schallschutz
An den gekennzeichneten Seiten der Riegelbebauung sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen in der Satzung zu ergreifen.

-  Wand / Lärmschutzmaßnahmen
-  Gebäudevorschlag

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurnummern
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Bäume / Gehölze als Pflanzvorschlag
-  Böschung
-  Unterteilung der Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn mit Grünflächen und Parken, Gehweg)
-  Ein- und Ausfahrt
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Neubau eine Südentlastungsstraße"
-  Überschneidungsbereich mit dem angrenzenden Bebauungsplan "Neubau eine Südentlastungsstraße"

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **05. Sep. 2020** öffentlich 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 Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den **07. Sep. 2020**

Veit Meggle
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN "OBERSCHMUTTERFELD 01/2002" 4. ÄNDERUNG
DER GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG UMFASST DIE FLURNUMMERN 2397/6, 2397/8, 2397/9, 2426, 2427, 2427/1, 2428, 2428/1, 2436/1 (TF), 2437/3, 2437/4, 2437/6, 2437/5 UND 2437/8 GEMARKUNG MERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN
MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 11.03.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 01.09.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

