

**GEMEINDE
MERTINGEN**

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„PATERNOSTER-SÜDOST“

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN IM SINNE
VON §30 ABS.3 BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 2777/1 (TF),
2777/2 (TF), 2777/3 (TF), 2777/4 (TF),
2777/6 (TF), 2777/7 (TF), 2777/30,
2777/41, 2777/42, 2777/43, 2777/44,
2777/45, 2777/46, 2777/47, 2777/48,
2777/49, 2777/50, 2777/51, 2777/52,
2777/53, 2777/56, 2777/72, 2777/73,
2777/74, 2777/75, 2777/76, 2777/77,
2777/78, 2777/80, 2777/81, 2777/82,
2777/83, 2777/84, 2777/91, 2783/2,
2784 UND 2784/1 GEMARKUNG MERTINGEN

ENTWURF VOM 03.03.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.02.2021

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

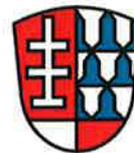
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE MERTINGEN

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„PATERNOSTER-SÜDOST“

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN IM SINNE
VON §30 ABS.3 BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE

FLURNUMMERN 2777/1 (TF),

2777/2 (TF), 2777/3 (TF), 2777/4 (TF),

2777/6 (TF), 2777/7 (TF), 2777/30,

2777/41, 2777/42, 2777/43, 2777/44,

2777/45, 2777/46, 2777/47, 2777/48,

2777/49, 2777/50, 2777/51, 2777/52,

2777/53, 2777/56, 2777/72, 2777/73,

2777/74, 2777/75, 2777/76, 2777/77,

2777/78, 2777/80, 2777/81, 2777/82,

2777/83, 2777/84, 2777/91, 2783/2,

2784 UND 2784/1 GEMARKUNG MERTINGEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 03.03.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.02.2021

VERFASSER

J O O S T

G O D T S

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

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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**

1.2 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mertingen beabsichtigt den Bebauungsplan „Paternoster-Südost“ als einfachen Bebauungsplan im Sinne von §30 Abs. 3 BauGB aufzustellen, um eine optimale Nachverdichtung mit einem möglichst großen Gestaltungsfreiraum und gleichzeitig verträglichen Einfügen bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu gewährleisten. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass Wohnraum zusehends knapper wird und innerörtliche Potenziale deshalb verstärkt zu nutzen bzw. zu aktivieren sind.

Ein einfacher Bebauungsplan liegt dann vor, wenn die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Voraussetzungen fehlen. Ein einfacher Bebauungsplan ist ein solcher, der die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt, also nicht „mindestens Festsetzungen über die **Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen** und die **örtlichen Verkehrsflächen** enthält“ (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der einfache Bebauungsplan kann daher nicht allein über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens entscheiden, sondern es müssen zusätzlich noch gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Voraussetzungen von § 34 (wie hier im Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (im Außenbereich) vorliegen.

Ein einfacher Bebauungsplan liegt also vor, wenn **mindestens eine** der Voraussetzungen des § 30 BauGB **nicht enthalten** ist.

Im vorliegenden Fall soll auf Festsetzungen der Bauweise und der Verkehrsflächen verzichtet werden, so dass hier die Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan vorliegt (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann, für nicht durch Festsetzung geregelte Kriterien, nach §34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung).

Die Art der Baulichen Nutzung sowie einige Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung sollen festgesetzt werden. Dabei wird entsprechend dem tatsächlich bestehen Gebietscharakter ein reines Wohngebiet nach §3 BauNVO festgesetzt.

2 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.

Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das vorliegende Verfahren soll gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

2.1 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 32.981m². Da keine Grundflächenzahl festgesetzt ist, wird von der nach §17 Abs.1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 0,4 ausgegangen. Bei einer ausgewiesenen Wohnbaufläche von 28.637m² beträgt die angenommene zulässige Grundfläche demnach 11.455m². Die in diesem Bebauungsplan möglichen „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².

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 Wohngebiet handelt, in dem lediglich im Allgemeinen verträgliche Nutzungen zugelassen werden sollen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, etc.).

Das Planungsziel ist eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in Verbindung mit einer geordneten Flexibilisierung der baulichen Gestaltung, 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.

2.2 Fazit

Der Schwellenwert von 20.000m² wird gemäß oben dargelegter Abhandlung/Vorprüfung nicht erreicht. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Ebenso kommt die Eingriffsregelung entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

3 Aufstellungsbeschluss

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paternoster-Südost“.

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.¹

Schutzgebiete: Es sind keine Schutzgebiete gem. BNatSchG oder BayNatSchG betroffen.

amtlich Kartierte Biotope: Es sind keine amtlich kartierten Biotope betroffen.

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 11.12.2019

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Aufgrund der Gehölzstrukturen in den Hausgärten bzw. der sich daraus ergebenden generellen guten Strukturierung des Gebietes stellt das Plangebiet ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar.

Es ist nicht anzunehmen, dass sich durch die Vereinfachung der Festsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen auf diese Artengruppe ergeben. Zwar kann es durch die sich ergebende Möglichkeit einer gewissen baulichen Nachverdichtung zu einer Reduzierung der Gehölz- und Grünstrukturen kommen, allerdings weist die umliegende Bebauung gleiche Strukturen auf, sodass ein ausreichend großes Areal besteht, dass weiterhin als Jagdhabitat dient.

Auch für Vögel sind hauptsächlich die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen von Bedeutung. In Anbetracht der bestehenden Wohngebietsnutzung dürfte es sich bei den Arten hauptsächlich um allgemein häufige, siedlungsbezogene und demzufolge störungsunempfindliche Arten handeln.

Dabei verhält es sich ähnlich den Fledermäusen: Mit nachteiligen Beeinträchtigungen durch die Vereinfachung der Festsetzungen ist nicht zu rechnen, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Falle einer Reduzierung der Gehölzstrukturen bestehen.

Auch für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keinen geeigneten Lebensraum dar. Es mangelt an benötigten Strukturen (z.B. Überwinterungsquartiere, Eiablagestellen, sonnenexponierte, trocken-warme Lagen mit schütterer Vegetation etc.), sodass hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Es ist davon auszugehen, dass sich durch vereinfachte Festsetzungen insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da diese zwar eine gewisse Nachverdichtung erlauben, diese jedoch nicht überproportional ist und im Umfeld des Plangebietes ausreichend Ausweichstrukturen für evtl. betroffene Individuen bestehen.

Fazit:

Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.

5 Prüfung der Belange des Immissionsschutzes

Der Planbereich deckt sich mit einem Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Paternoster“ der hauptsächlich wegen überholter Gestaltungsvorgaben und somit aus rein städtebaulichen Gründen, mit Wirkung vom **25.11.2017** aufgehoben wurde.

Die immissionsschutzfachliche Voraussetzung für den Bau der Südentlastungsstraße neben dem bisherigen Bebauungsplangebiet „Paternoster“, der ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt hatte, war die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens.

Die hierzu erstellte Schalltechnische Untersuchung durch die UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Augsburg vom 05.11.1997 ergab die Notwendigkeit zum Bau eines Lärmschutzes entlang des Baugebietes, der in Form von Lärmschutzwällen bzw. Lärmschutzwänden ausgeführt wurde.

Eine Überprüfung des ausgeführten Lärmschutzes in Form einer Bestandsvermessung vom 17.12.2019 durch das Planungsbüro Eibl, Donauwörth, ergab, dass der Lärmschutz entsprechend den Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt wurde.

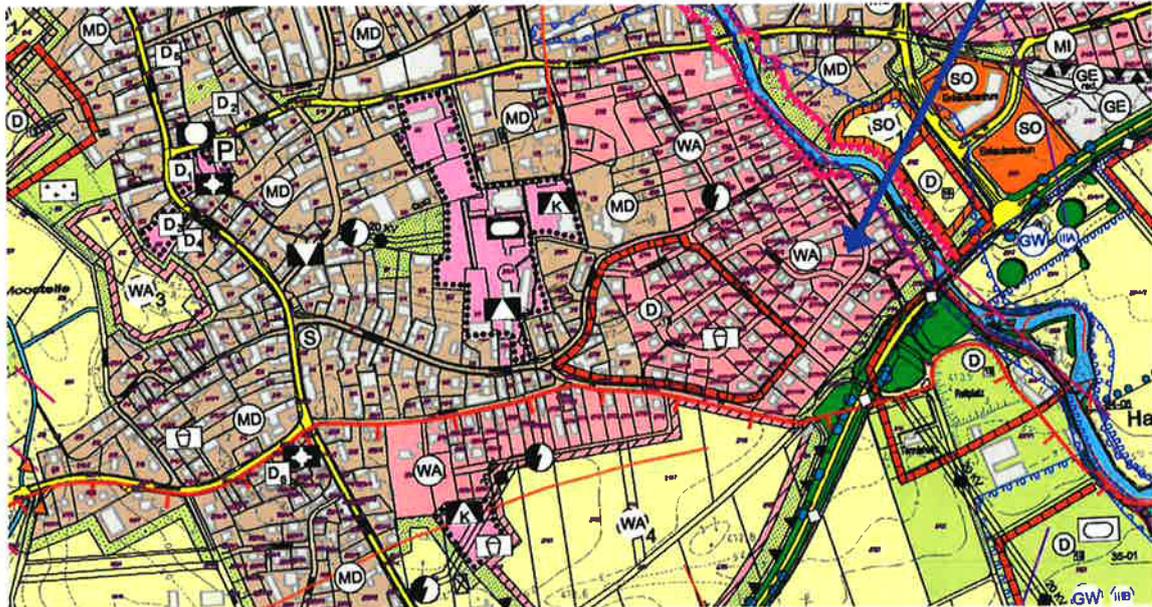
Die vorliegende Bebauungsplan-Neuaufstellung, die als einfacher Bebauungsplan vollzogen wird, sieht wiederum die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor.

Die Änderungsgründe zum bisherigen Baugebiet beruhen vordergründig auf der vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung des jetzt unbeplanten Innenbereiches sowie auf der Öffnung baugestalterischer Möglichkeiten, z.B. durch ergänzende Dachformen und Dachneigungen.

Da sich im Hinblick auf die Immissionsschutzbelange zwischen dem bisherigen Baugebiet und der Südentlastungsstraße, jetzt Staatsstraße St 2027, keine Änderung ergibt, kann aus Sicht der Gemeinde auf die Erstellung eines neuen Immissionsschutzgutachtens verzichtet werden.

6 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mertingen weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Maßstab 1:10.000

7 Bestandssituation im Plangebiet

7.1 Geschossigkeit



Quelle Bestandserhebung: K.-H. Scheurich (2019)

Im Baugebiet und der umliegenden Bebauung dominiert die eingeschossige Bauweise (grüne Gebäude) ■. Untergeordnet finden sich auch zweigeschossige Gebäude (zwei Vollgeschosse) im angrenzenden Bestand (rote Gebäude) ■. Lediglich ein Gebäude im Plangebiet weist eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss I+D auf (gelbes Gebäude) ■.

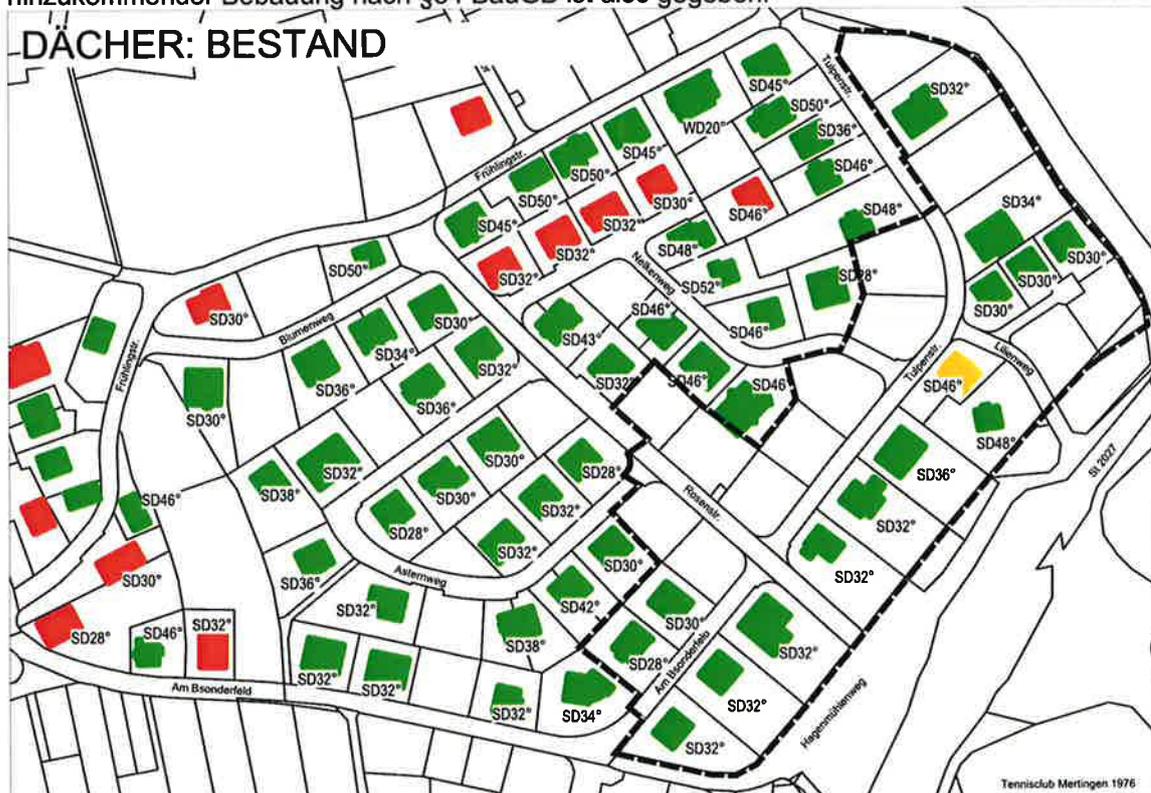


Die Neufestsetzung der Geschossigkeit zeigt: **gelb umrandet**= steilerer Dachausbau auf zweigeschossige Bebauung (II= I+D) möglich sowie **rot-gelb gestrichelt** = Aufstockung auf zweigeschossige Bebauung (II oder II=I+D) möglich

- **Grüne Farbe:** Bauweise I möglich
- **Gelbe Farbe:** Bauweise II= I+D möglich
- **Rote Farbe:** Bauweise II-geschossig möglich
- Werden mehrere Farben angeführt, so gelten die Bauweisen nach Farbangabe wahlweise

7.2 Dachformen und -neigungen

Die Dachlandschaft im Plangebiet und der umliegenden Bebauung wird fast ausschließlich von Satteldächern bestimmt (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Dachneigung variiert dabei stark von 28° bis hin zu 52°. Eine entsprechende Bandbreite zur Beurteilung des Einfügens hinzukommender Bebauung nach §34 BauGB ist also gegeben.



Quelle Bestandserhebung: K.-H. Scheurich (2019)

Neufestsetzung der Dachformen und -Neigungen:

Abhängig von der zulässigen Geschossigkeit werden entsprechende Dachformen und – Neigungen festgesetzt.

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer zugelassen.

Es soll für die Bauweisen I bzw. II= I+D eine Dachneigung von 22° bis 52° und für die Bauweise II eine Dachneigung von 17 bis 28° zugelassen werden.

Die Wandhöhe wird für die Bauweisen I und II=I+D auf 3,70 m und für die Bauweise II auf 6,50 m begrenzt, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur Oberkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

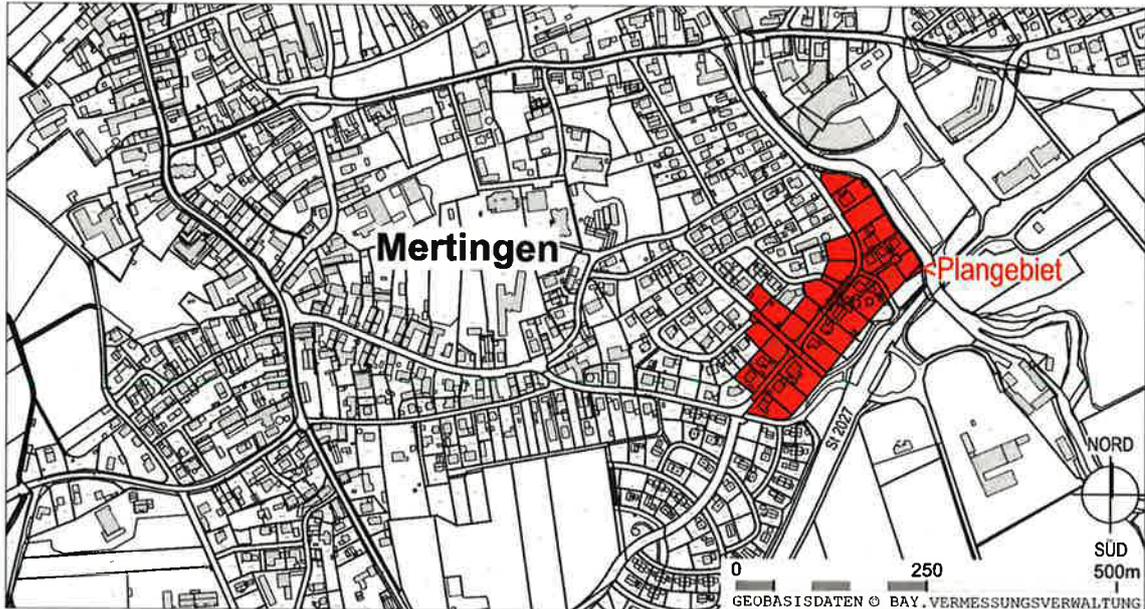
Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens soll max. 30 cm über der anliegenden Erschließungsstraße liegen. Dabei wird berücksichtigt, dass den künftigen Gebäuden größere Wandhöhen als bisher zugestanden wird.

Da bei einigen Gebäuden im Bestand der Erdgeschoss-Rohfußboden etwas höher liegt, dürfen diese bei Umbaumaßnahmen den vorhandenen Erdgeschoss-Rohfußboden beibehalten.

Mit diesen Maßvorgaben soll zum einen eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung möglich sein, zum anderen aber auch Rücksicht auf den Baubestand genommen werden. Die Maßvorgaben decken sich im Übrigen mit jenen der neuen Baugebiete „Mertingen Süd“.

8 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Mertingen unweit der St207 und erstreckt sich über bebaute sowie unbebaute Grundstücke.



Maßstab 1:10.000

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Allgemein

Im Sinne eines einfachen Bebauungsplans werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Festsetzungen aufgenommen.

9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebietes festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Eintragungen in den Planzeichnungen sollen neben den Bauweisen I und II=I+D auch II-geschossige Gebäude zugelassen werden. Um den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten zu können sollen als Maß der baulichen Nutzung auf den einzelnen Grundstücken, differenziert nach den Bauweisen und Gebäudenutzungen über eine max. zulässige Grundfläche begrenzt werden.

Für die II-geschossige Bauweise wird die zulässige Grundfläche (GF) auf max. 200 m² und die Firsthöhe auf max. 9,00m festgelegt.

Für die Bauweise I soll wie im Bestand eine größere GF bis max. 280 m² und für die Bauweise II=I+D eine GF von max. 220 m² mit einer Firsthöhe bis 9,50m zugelassen werden.

Um nicht übergroße Garagen und Nebengebäude entstehen zu lassen, die häufig zu Nachbarstreitigkeiten führen, sollen diese ebenfalls different in der bebaubaren Fläche geregelt werden.

So sollen Garagen max. eine GF von 75 m² und Nebengebäude max. 30 m² GF aufweisen dürfen.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um den dörflichen Gebietscharakter zu erhalten wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Bauweise

Die Bauweise wird nicht festgesetzt.

Vor Ort zeigt sich ausschließlich eine offene Bauweise, die folglich auch für die weiteren Bauvorhaben im Verfahren nach §34 BauGB zu berücksichtigen sein wird.

Grenzabstände

Innerhalb des Planbereiches soll den Bürgern eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden. Um dabei mit den nun zulässigen größeren Wandhöhen Rücksicht auf den Gebäudebestand zu nehmen wird für die 2-geschossige Bauweise (II) bei einer Gebäudelänge < 16 ein Grenzabstand von mind. 4,00 m festgesetzt. Für längere Gebäude dieser Bauweise als auch für alle anderen baulichen Anlagen sollen die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO gelten.

Flächen für Garagen und Carports

Auf einigen Grundstücken wird, ebenfalls aus Rücksichtnahme auf den Bestand, die Situierung der Garagen und Carports durch eine gestrichelte rote Umrandung festgesetzt (s. Planeintrag).

Baugrenzenüberschreitungen durch Garagen

Um die Unterbringung der Pkw's auf den Grundstücken zu erleichtern und somit den Straßenraum vom Ruhenden Verkehr zu entlasten, dürfen eingeschossige Garagen, die in Längsrichtung bzw. parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden und deren Garageneinfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Erschließungsstraße aufweist (Stauraum) die Baugrenze entlang der Erschließungsstraße überschreiten und bis auf 3,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften sollen nicht umfassend festgesetzt werden da eine ausreichende Beurteilung für das Einfügen neuer Bauvorhaben anhand der vorhandenen Bebauung möglich ist.

Folgende Vorgaben werden jedoch als städtebaulich wichtig erachtet und daher festgesetzt:

- Festsetzung zur Offenhaltung der Zufahrt vor Garagen, um Behinderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden
- ausschließlich Zulassung von Sattel-, Walm- und Zeltdächern für Wohngebäude.
- Garagen und Nebengebäude dürfen die gleichen Dachformen sowie Flachdächer und leicht geneigte Pultdächer haben.
- Begrenzung der max. zulässigen Firsthöhen für Wohngebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen.
- Damit soll zum einen auf das nachbarliche Nebeneinander Rücksicht genommen und die bisher prägende Dachlandschaft mit Steildächern weitestgehend erhalten werden.

10 Erschließung

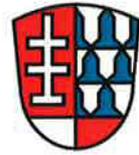
Erschließungsmaßnahmen werden mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Eine Erschließung ist bereits gegeben.

11 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen und Grundstücke sind gebildet und bedürfen keiner Änderung.

GEMEINDE MERTINGEN

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„PATERNOSTER-SÜDOST“

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN IM SINNE
VON §30 ABS.3 BAUGB
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 2777/1 (TF),
2777/2 (TF), 2777/3 (TF), 2777/4 (TF),
2777/6 (TF), 2777/7 (TF), 2777/30,
2777/41, 2777/42, 2777/43, 2777/44,
2777/45, 2777/46, 2777/47, 2777/48,
2777/49, 2777/50, 2777/51, 2777/52,
2777/53, 2777/56, 2777/72, 2777/73,
2777/74, 2777/75, 2777/76, 2777/77,
2777/78, 2777/80, 2777/81, 2777/82,
2777/83, 2777/84, 2777/91, 2783/2,
2784 UND 2784/1 GEMARKUNG MERTINGEN

SATZUNG

ENTWURF VOM 03.03.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.02.2021

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchhelm am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail Info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Raib

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund der §§2 Abs.1, 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 „Paternoster-Südost“ als Satzung.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Paternoster–Südost“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

2.1 § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Hauptgebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Weitere Ausnahmen nach §4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

3 Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

3.1 Baugrenzen

Die Errichtung von Hauptgebäuden sowie von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze 2 und 3 nur innerhalb der durch Baugrenzen nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind diese innerhalb der rot markierten Fläche zu errichten.

Garagen, die in Längsrichtung bzw. parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden und deren Garageneinfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Erschließungsstraße aufweist (Stauraum) dürfen die Baugrenze entlang der Erschließungsstraße überschreiten und bis auf 3,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

3.2 Grenzabstände

Für die Grenzabstände der baulichen Anlagen gelten die Vorgaben des Art. 6 BayBO mit folgenden Ausnahmen:

Für Gebäude in der Bauweise II mit einer Wandhöhe ab 4,50 m bis 6,50 m und einer Gebäudelänge < 16 m ist ein Grenzabstand von mind. 4,00 m einzuhalten.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Zulässige Grundflächen (GF)

Zulässig für Hauptgebäude sind:

Bauweise	I	max. GF von 280 m ²
Bauweise	II=I+D	max. GF von 220 m ²
Bauweise	II	max. GF von 200 m ²

Zulässig für Garagen sind: max. GF von 75 m²

Zulässig für Nebengebäude sind max. GF von 30 m²

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus (nicht Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Wandhöhen, Firsthöhen

Die max. Höhe des Erdgeschoss-Rohfußboden (EG-RFB) wird auf 0,30m über OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Ausnahmen gelten für die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplanes bestehenden Gebäude. Hier darf die Höhe des EG-RFB beibehalten werden.

Wandhöhen

Max. zulässigen Wandhöhen (WH), gemessen von OK des Erdgeschoss-Rohfußboden (EG-RFB) bis OK-Sparren an der Außenseite der Außenwand:

Bauweise I und II=I+D	Wandhöhe max. 3,70 m
Bauweise II	Wandhöhe max. 6.50 m

Grenzgaragen, Carports und Nebenanlagen

Die Wandhöhe darf max. 3,00 m betragen, gemessen senkrecht von OK des Erdgeschoss-Rohfußboden (EG-RFB) bis OK-Sparren an der Außenseite der Außenwand.

Firsthöhen

Die Firsthöhe darf bei Hauptgebäuden in den Bauweisen I und II=I+D 9,50m, bei der Bauweise II 9,00 und bei Grenzgaragen, Carports und Nebenanlagen 6,50m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe ist zu messen senkrecht von EG-RFB bis OK-First.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Gestaltung der Dächer bei Hauptgebäuden

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- Walm- und Spitzdächer zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind zudem Pultdächer bis max. 15° Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

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 gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

3 Einfriedungen

Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

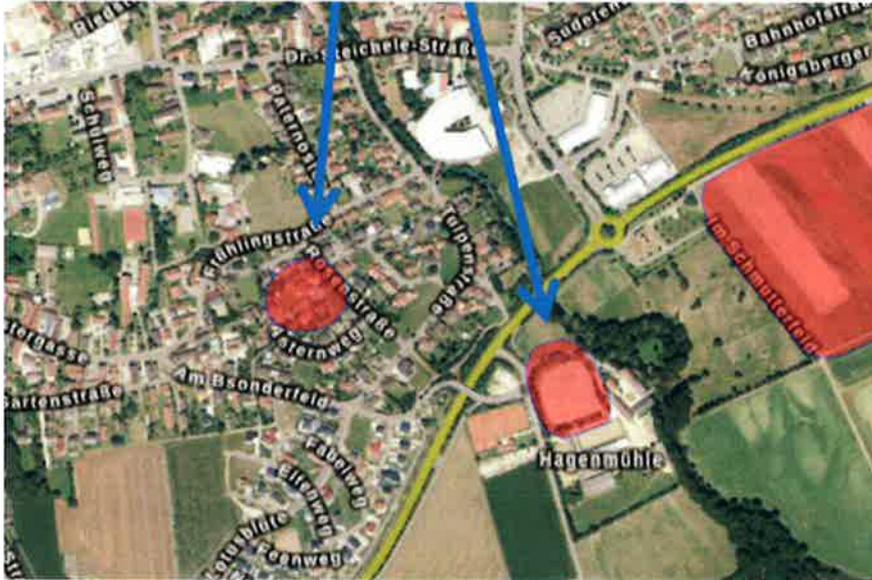
Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,10 m betragen.
Geschnittene Hecken dürfen max. 2,00 m hoch werden.

D HINWEISE

1 Denkmalschutz

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich folgende Bodendenkmale¹:

Nr. D-7-7330-0150 „Körpergräber des frühen Mittelalters sowie
Nr. D-7-7330-0151 „Körpergräber des frühen Mittelalters



Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2 Immissionen

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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 28.03.2013) zu beachten.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Hochwasserereignisse/Grundwasser/Schichtenwasser

Über das Plangebiet erstreckt sich im nordöstlichen Randbereich ein Teil der Hochwassergefahrenfläche **HQextrem** mit der z.T. deckungsgleichen Hochwassergefahrenfläche **HQ100** der Schmutter. Dadurch kann es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen.

Es wird auf § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG („hochwasserangepasste Bauweise“) hingewiesen. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. Anpassung vom Gelände am Gebäude, wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 11.12.2019

4 **Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

5 **Hinweise zu §13a BauGB**

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB, abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Mertingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **10.09.2019** Aufstellung des Bebauungsplanes „Paternoster Neu“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Am **03.03.2020** wurde ergänzend beschlossen den Namen des Bebauungsplanes von „Paternoster Neu“ in „Paternoster – Südost“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.09.2019** ortsüblich bekannt gemacht. Die Namensänderung wurde am **25.04.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2 **Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.03.2020** wurde gem. §3 Abs.2 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom **27.04.2020 2020 bis einschließlich 27.05.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **25.04.2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

3 **Erneute Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.03.2020, zuletzt geändert am 30.06.2020** wurde gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **14.07.2020 bis einschließlich 28.07.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **07.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat Mertingen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **03.03.2020, zuletzt geändert am 02.02.2021** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4a Abs.3 BauGB in seiner Sitzung am **02.02.2021** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Mertingen den **03.02.2021**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



5 **Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **02.02.2021** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mertingen den **03.02.2021**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



6 **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am **20.02.2021** 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, Planzeichnung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen den **22.02.2021**


.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung.

Fläche für Garagen/Carports

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
WA 1	II=17-28° II=I+D=22-52°
WA 2	II=I+D=22-52°

Dachform
SD = Satteldach
WD = Walmdach
ZD = Zeltdach

Geschosse mit zulässiger Grundfläche (GF) in Quadratmeter
SD I = GF 280m²
WD I = I+D=GF 220m²
ZD I = GF 200m²

← Verweisslinie

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

423 Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Öffentliche Verkehrsfläche

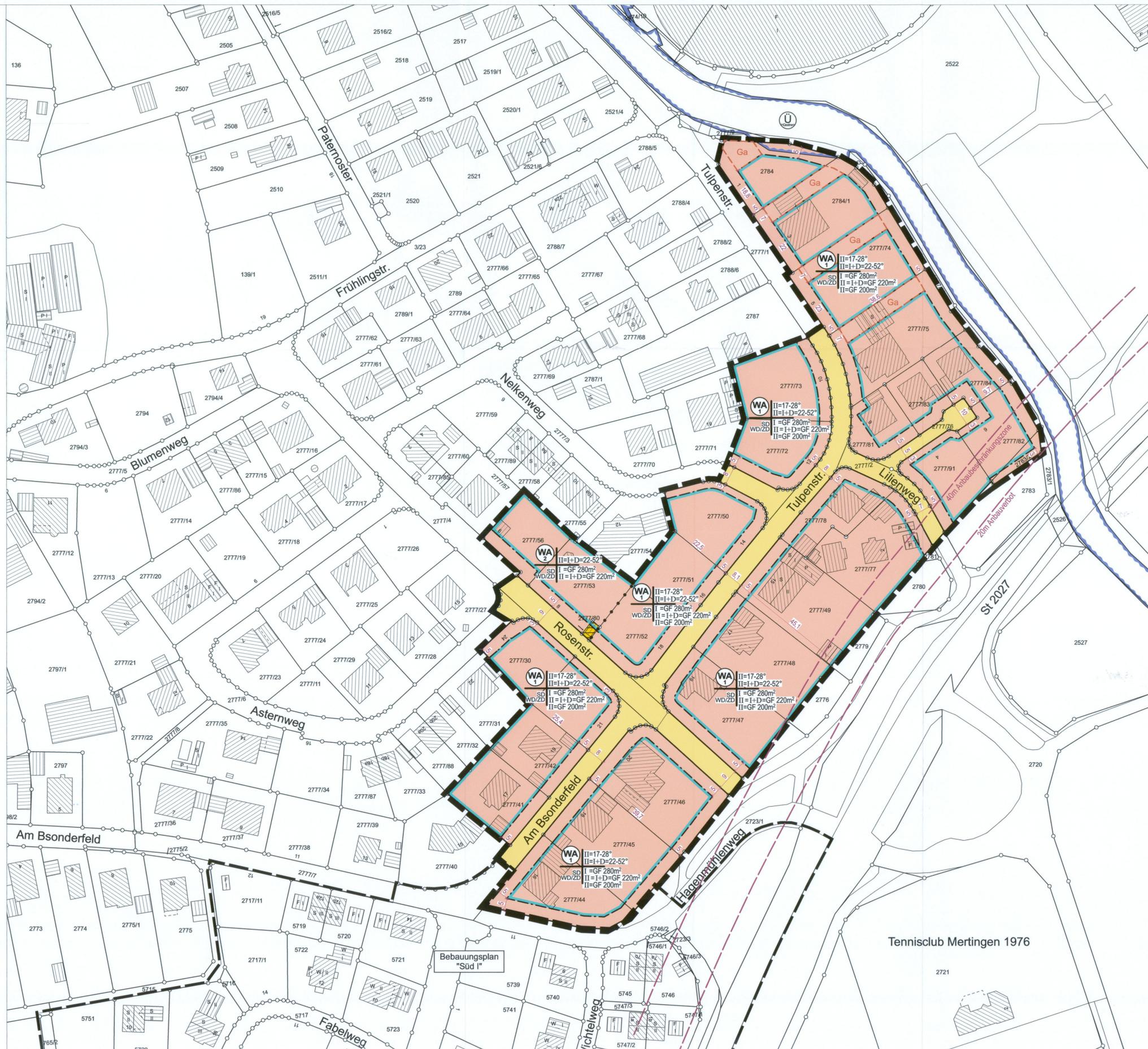
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Staatsstraße St 2027
 20m anbaufreie Zone
 40m Anbaubeschränkungszone

Hochwassergefahrenflächen
Quelle: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth 07/2020

HQextrem

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen



BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **20.02.2021** 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, Planzeichnung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den **22.02.2021**

Veit Meggle, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE MERTINGEN
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN "PATERNOSTER-SÜDOST"
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN IM SINNE VON §30 ABS.3 BAUGB
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 2777/1 (TF), 2777/2 (TF), 2777/3 (TF), 2777/4 (TF), 2777/6 (TF), 2777/7 (TF), 2777/30, 2777/41, 2777/42, 2777/43, 2777/44, 2777/45, 2777/46, 2777/47, 2777/48, 2777/49, 2777/50, 2777/51, 2777/52, 2777/53, 2777/56, 2777/72, 2777/73, 2777/74, 2777/75, 2777/76, 2777/77, 2777/78, 2777/80, 2777/81, 2777/82, 2777/83, 2777/84, 2777/91, 2783/2, 2784 UND 2784/1 GEMARKUNG MERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN
MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 03.03.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.02.2021

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



VERFASSER: **JOOST**
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

GEMEINDE MERTINGEN

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "PATERNOSTER-SÜDOST"

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN IM SINNE VON §30 ABS.3 BAUGB
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 2777/1 (TF), 2777/2 (TF), 2777/3 (TF), 2777/4 (TF), 2777/6 (TF), 2777/7 (TF), 2777/30, 2777/41, 2777/42, 2777/43, 2777/44, 2777/45, 2777/46, 2777/47, 2777/48, 2777/49, 2777/50, 2777/51, 2777/52, 2777/53, 2777/56, 2777/72, 2777/73, 2777/74, 2777/75, 2777/76, 2777/77, 2777/78, 2777/80, 2777/81, 2777/82, 2777/83, 2777/84, 2777/91, 2783/2, 2784 UND 2784/1 GEMARKUNG MERTINGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 02.02.2021

DATENQUELLE:

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N NORD

0 15 75m



 Geltungsbereich B-Plan
32.981m²

VERFASSER

JOOST

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Bebauungsplan
"Süd I"

Tennisclub Mertingen 1976