

**Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses**

am 23.01.2020

öffentlich

TOP 4.

DSNR.: BA 16/2020

**Bebauungsplan "Unterfeld", Gem. Hegelhofen  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Flächennutzungsplan im Bereich "Unterfeld", Gem. Hegelhofen  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**Anlage/n: Städtebauliches Konzept "Unterfeld", HegelhofenSachbericht:

Die Stadt Weißenhorn beabsichtigt für den Ortsteil Hegelhofen einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Baugebietes im Bereich „Unterfeld“ aufzustellen. Die zu überplanenden Flächen liegen im Norden von Hegelhofen entlang Unterfeld der Staatsstraße St 2020 und nördlich der Oberfeldstraße.

Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der beabsichtigte räumliche Geltungsbereich ist in beiliegendem Übersichtslageplan dargestellt. Er wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Osten durch den in Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemarkung Hegelhofen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 265 und 267/14 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 266, 268/1, 278/3 und 278 der Gemarkung Hegelhofen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher landwirtschaftliche Flächen dar und muss daher geändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen.

Die Bauleitplanung ist zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum erforderlich. Die Planung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen, grünordnerischen, verkehrlichen und sonstigen umweltrelevanten Belange.

Beschlussvorschlag:**1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Bau und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Unterfeld“ im Sinne des städtebaulichen Konzeptes in der Fassung vom 15. Januar 2020.

Der Bau- und Werksausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung

und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Bau und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Unterfeld, Ortsteil Hegelhofen“.

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn billigt den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15. Januar 2020.

Der Bau- und Werksausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Natalie Merk  
Leitung FB4

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b>			
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2	<input type="checkbox"/> Fachbereich 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b>			
Für den betroffenen TOP sind			
<input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)			
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle		eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b>			
<b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b>			
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.	

**Bauleitplanung Baugebiet „Unterfeld“, OT Hegelhofen**  
Sitzungsvorlage Bau- und Werksausschuss

Projekt-Nr. 1824-405-KCK

**Bebauungsplan „Unterfeld“**  
**Vorschlag wesentlicher Satzungsinhalte****Bereich Einfamilienhäuser**

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ohne Läden, Schank- und Speisewirtschaften und ohne die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen
II	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
GHmax 9,0	Gebäudehöhe maximal über OK Gelände
SD, PDgl, WD, ZD	Satteldach, Pultdach gegenläufig, Walmdach, Zeltdach zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,3
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl 0,6

**Bereich Mehrfamilienhäuser**

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ohne Läden, Schank- und Speisewirtschaften und ohne die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen
IIla	Maximale Anzahl der Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss
GHmax 10,0	Gebäudehöhe maximal über OK Gelände
PD, WD	Pultdach, Walmdach zulässig
E	Nur Einzelhäuser zulässig, keine Hausgruppen
Wo 6-8	Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
TGa	Tiefgarage zulässig
GRZ 0,5/0,8	Grundflächenzahl 0,5 (wenn TGa GRZ 0,8 zulässig)
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl 0,8

**Bauleitplanung Baugebiet „Unterfeld“, OT Hegelhofen**  
Sitzungsvorlage Bau- und Werksausschuss

Projekt-Nr. 1824-405-KCK

**Bereich Mischgebiet**

MI	Mischgebiet § 6 BauNVO <u>Zulässig</u> : Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <u>Nicht zulässig</u> : Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten
IIIa	Maximale Anzahl der Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss
GHmax 10	Gebäudehöhe maximal über OK Gelände
PD, WD	Pultdach, Walmdach zulässig
E	Nur Einzelhäuser zulässig, keine Hausgruppen
Wo 6	Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
TGa	Tiefgarage zulässig
GRZ 0,5/0,8	Grundflächenzahl 0,5 (wenn TGa GRZ 0,8 zulässig)
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl 0,8

**Allgemeine Festsetzungen**

Immissionsschutz	Versetzung der Ortstafel auf Höhe Einfahrt in das neue Baugebiet, nach Herstellung der Erschließungsanlagen und dadurch Reduzierung des Verkehrslärms Entlang St2020 Festsetzung Mischgebiet als Puffer (im WA können Grenzwerte eingehalten werden) Aufgrund Überschreitung von Orientierungswerten zusätzlich passive Maßnahmen (z.B. Orientierung von Schlafräumen)
Artenschutz	Baufeldfreimachung in den Wintermonaten
Grünordnung/Ausgleich	Eingrünung nach Norden und Osten 3-reihige Obstbaumwiese entlang St2020 zur Gestaltung des neuen Ortseinganges Ausgleichsflächen erforderlich



**Bauleitplanung Baugebiet „Unterfeld“, OT Hegelhofen**  
Sitzungsvorlage Bau- und Werksausschuss

Projekt-Nr. 1824-405-KCK

Ausgleich für hohen  
Versiegelungsgrad

Festsetzung einer Mindestaufbauhöhe an durchwurzelbarem Substrat  
auf TGa (Bäume 70 cm, ansonsten 40 cm)

Festsetzung der NS-Wasser-Versickerung

Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei MFH und im MI

Garagen/Carports

Garagen nur zulässig, wenn 6 m Aufstellfläche zur  
Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Carports und  
Nebenanlagen müssen mindestens 0,5 m Abstand zur  
Straßenbegrenzungslinie einhalten.

# Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.04.2006

# Flächennutzungsplanänderung



Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung
- Wohnbaufläche
- Mischbaufläche
- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- private Grünfläche
- Baumreihe

### Verfahrensvermerke:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Flächennutzungsänderungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Bau- und Werksausschusses vom ..... den Flächennutzungsänderungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Die Stadt Weißenhorn hat den Flächennutzungsänderungsplan am ..... dem Landratsamt Neu-Ulm zur Genehmigung vorgelegt.

Weißenhorn, den .....  
(Unterschrift 1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Neu-Ulm hat mit Bescheid vom ..... AZ: ..... die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Neu-Ulm, den .....  
(Unterschrift)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den übliche Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 BauGB wird hingewiesen.

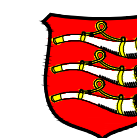
Weißenhorn, den .....  
(Unterschrift 1. Bürgermeister)

INDEX C  
INDEX B  
INDEX A

PROJEKT

## Flächennutzungsplanänderung "Bereich Unterfeld, OT Hegelhofen", Stadt Weißenhorn

AUFTRAGGEBER



**Stadt Weißenhorn**

Schlossplatz 1  
89264 Weißenhorn

PLANER

**Kling Consult GmbH**



Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach  
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110  
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART

Vorentwurf

BEARBEITET: FU 15.01.2020

GEZEICHNET: LI 15.01.2020

GEPRÜFT:

MASSSTAB: 1:10.000

1824-405-KCK



Druckdatum: 13.01.20  
 DIN A2 (594x420mm) = 0,25 m<sup>2</sup>  
 Dateiname: S:\01824-405-KCK\_B-Plan\_BG\_Unterfeld\_OT\_Hegelhofen\_Weissenhorn20\_TEC\HNK\_405\03\_TB\A\03\KCK\_sabba\Bebauungsplan\_Konzept.dwg; Layout: A2

"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32



INDEX C
INDEX B
INDEX A
PROJEKT

## Bebauungsplan "Unterfeld, OT Hegelhofen", Stadt Weißenhorn

AUFTRAGGEBER **Stadt Weißenhorn**  

 Schlossplatz 1  
 89264 Weißenhorn

PLANER **Kling Consult GmbH**  

 Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach  
 Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110  
 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART	BEARBEITET:	FÜ	15.01.2020
<b>Städtebauliches Konzept zum Vorentwurf</b>	GEZEICHNET:	FÜ/LI	15.01.2020
	GEPRÜFT:		
	MASSSTAB:	1:1000	

1824-405-KCK