

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 18.01.2021 öffentlich
TOP DSNR.:

Vorentwurf Bebauungsplan "B - 8. Änderung"

Anlage/n: Teil A: Planzeichnung; Teil B: Textliche Festsetzungen; Teil C: Begründung

Sachbericht:

Bei der Überplanung der unbebauten Brachfläche nördlich der Hagentaler Straße, umgeben von Wohnbebauung und angrenzend an die Sportanlage des Tennisclub Weißenhorn e. V. handelt es sich um ein planerisches Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.

Der Stadt Weißenhorn liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans „B – 8. Änderung“ mit Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) mit Stand vom 07.12.20 vor.

Nach Westen ist eine Kettenhausbebauung mit 6 Gebäuden geplant. Auf den östlichen Teilflächen sollen 3 freistehende EFH bzw. Doppelhausbebauung auf etwas größeren Grundstücken entstehen. Die letzte Änderung bezog sich auf die Gebäudehöhen in WA 7 bis 9. Diese wurden von 3- auf 2-geschossig reduziert.

Die Aufstellung bzw. Teiländerung des bestehenden B-Plans „B“ wurde ursprünglich mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.03.15 eingeleitet. Das Grundstück liegt im Bereich des Ahornwegs. Es war mit einer aufgelassenen Villa eines Ulmer Unternehmers bebaut und soll einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Die am 16.01.17 aufgestellte Satzung wurde infolge eines erfolgreich eingelegten Normenkontrollantrags am 10.10.19 für unwirksam erklärt, sodass es nun erneut Aufgabe ist einen rechtssicheren Bebauungsplan aufzustellen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ im Bereich des vormaligen Flst. 2147 Gem Weißenhorn kann gem. § 13a I, IV BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Darin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 II und III S. 1 BauGB entsprechend.

Das heißt, es liegt im Ermessen der Stadt Weißenhorn, ob...

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§§ 3 I und 4 I BauGB) abgesehen wird,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung (§ 3 II BauGB) durchgeführt wird

- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung (§ 4 II BauGB) durchgeführt wird.

Zudem soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Außerdem wird von der Umweltprüfung (§ 2 IV BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe (§ 3 II S. 2 BauGB) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§§ 6a I und 10a I BauGB) abgesehen.

Der Vorentwurf muss nun geprüft und zur Fortführung des Verfahrens entsprechend gebilligt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlüsse wie unten formuliert zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der durch das Planungsbüro Kling Consult mit Stand vom 07.12.2020 ausgearbeitete Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ mit...
 - a. Teil A: der Planzeichnung
 - b. Teil B: den textlichen Festsetzungen
 - c. Teil C: der Begründung

wird gebilligt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung i. S. v. §§ 3 I und 4 I BauGB wird abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13a II Nr. 1, 13 II Nr. 2 1. Var. BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13a II Nr. 1, 13 II Nr. 3 1. Var. BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche

Fachbereich 1 Fachbereich 2 Fachbereich 3 Fachbereich 4

Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung

Für den betroffenen TOP sind

keine Haushaltsmittel erforderlich

Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)

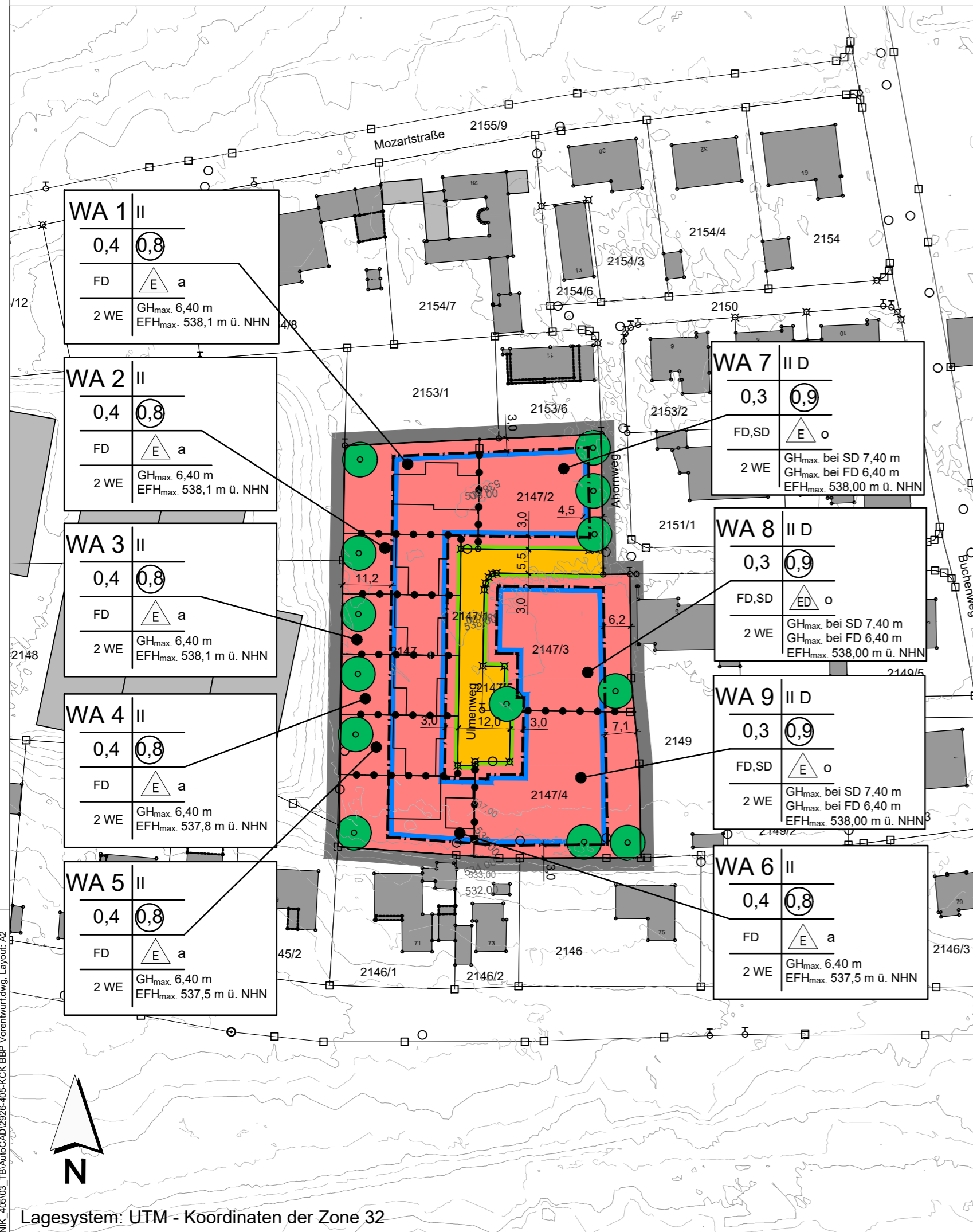
und unter der Haushaltsstelle eingestellt und noch keine Haushaltsmittel eingestellt

Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:

Bekanntgabe von NÖ-TOP's:

Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

Bebauungsplan "B" - 8. Änderung, Stadt Weißenhorn



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Bauweise)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- Maximal zulässige Gebäudehöhe
- Maximale Höhe des Erdgeschossrohußbodens (EFH) in Meter über NHN (beispielhaft)
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude:
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 2 WE Maximale zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu pflanzender Baum

B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien des natürlichen Geländes in Meter über NHN
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl d. Vollgeschosse |
|------------------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschosflächenzahl (GFZ) |
| Zulässige Dachform und Dachneigung | Bauweise |
| max. Anzahl d. Wohneinheiten | max. zulässige Dachhöhe |

Füllschema der Nutzungsschablone

C. VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau-, Umwelt- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "B" - 8. Änderung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

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

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Werksausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Weißenhorn, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Weißenhorn, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Weißenhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Weißenhorn, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

INDEX C
INDEX B
INDEX A

PROJEKT

Bebauungsplan
"B" - 8. Änderung,
Stadt Weißenhorn

AUFTRAGGEBER  Stadt Weißenhorn

Stadt Weißenhorn

Schlossplatz 1
89264 Weißenhorn

PLANER  Kling Consult GmbH

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: WT 23.10.2020

GEZEICHNET: ZE 23.10.2020

GEPRÜFT:

MASSSTAB: 1:1000

Vorentwurf

2926-405-KCK



Projekt-Nr. 2926-405-KCK

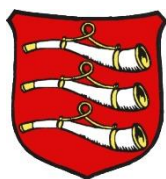
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„B – 8. Änderung“

Stadt Weißenhorn



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 23. Oktober 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Weitergeltung von Festsetzungen	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 2	Art der baulichen Nutzung	3
§ 3	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Bauweise	4
§ 5	Dachformen	4
§ 6	Gebäudehöhen	5
§ 7	Erdgeschossrohfußbodenhöhe	5
§ 8	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 9	Abstandsflächen	6
§ 10	Anzahl der Wohnungen	6
§ 11	Dachaufbauten	6
§ 12	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	6
§ 13	Grünordnung	7
§ 14	Freiflächengestaltung	7
§ 15	Artenliste „Straßenbäume“	7
§ 16	Artenliste „Bäume“	7
§ 17	Artenliste „Sträucher“	7
§ 18	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	8
§ 19	Inkrafttreten/Außerkräfttreten	8
III.	Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	8
§ 1	Pflanzliste „Empfehlung für den Hausgarten“	8
§ 2	Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser	8
§ 3	Bodendenkmale	9

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Ahornweg“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 23. Oktober 2020 den Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 23. Oktober 2020 liegt dem Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung,, Stadt Weißenhorn bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb.

§ 2 Weitergeltung von Festsetzungen

Außerhalb des Geltungsbereichs der achten Änderung des Bebauungsplanes „B“ verbleiben die Vorgaben der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „B“ und der Änderungen 1 bis 7.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO).
- (2) Untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Eingangsüberdachungen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange sie keine eigenen Abstandsflächen auslösen.
- (3) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- (4) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Einschrieb in der Planzeichnung in WA 1 bis 6 mit maximal zwei Vollgeschossen und in WA 7 bis 9 mit maximal 2 Vollgeschossen sowie der Zulässigkeit der Dachgeschoss als Vollgeschoss festgesetzt.

§ 4 Bauweise

- (1) Im WA 1 bis WA 6 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von > 50 m errichtet werden dürfen (abweichende Bauweise). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Im WA 7 und WA 9 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Im WA 8 sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

§ 5 Dachformen

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen innerhalb der WA 1 bis 6 ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone mit Flachdach mit einer zulässigen Dachneigung von maximal 3° festgesetzt.
- (2) Die zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen innerhalb der WA 7 bis 9 ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone mit Flachdach, zulässige Dachneigung maximal 3°, und Satteldach, zulässige Dachneigung maximal 40°, festgesetzt.
- (3) Eingangsüberdachungen, Carports und Nebenanlagen sind von den zulässigen Dachformen und Dachneigungen freigestellt.

§ 6 Gebäudehöhen

- (1) Es gelten die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Plan-einschrieb.
- (2) Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (Dachhaut bei Satteldach bzw. Attika bei Flach-dach). Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige maximale Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe im m. ü. NHN gemäß Planeinschrieb.
- (3) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maxi-male Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.

§ 7 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Es gilt die gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NHN. Die festgesetzte EFH darf um max. 0,1 m überschritten werden.

§ 8 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- (2) Anlagen zur Kleintierhaltung als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.
- (3) Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig, solange ihre Grundfläche 10 m² je Grundstück nicht überschreitet. Die Höhe dieser Anlagen darf bezogen auf die jeweilige Erdgeschossrohfußbodenhöhe 2,75 m nicht übersteigen.
- (4) Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den straßenzugewandten Seiten der Grund-stücke zulässig.
- (5) Bei der Errichtung und/oder Änderung von Wohnungen ist die erforder-liche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weißen-horn herzustellen bzw. nachzuweisen.
- (6) Garageneinfahrten und oberirdische Stellplätze sind in wasserdurch-lässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine o-der in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.

§ 9 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- (2) Im Bereich des WA 1 bis WA 6 mit abweichender Bauweise dürfen Gebäude einseitig entlang der inneren Grundstücksgrenzen ohne Auslösung von Abstandsflächen i.S.d. Art. 6 BayBO durch die grenzständige Fassade errichtet werden

§ 10 Anzahl der Wohnungen

Es sind gemäß Planeinschrieb je Einzelhaus (bei Doppelhäusern: Haushälfte) maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 11 Dachaufbauten

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

§ 12 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen auf den Baugrundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) sind mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- (2) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.
- (3) Abgrabungen sind bis max. 1 m unter dem natürlichen Gelände zulässig. Aufschüttungen sind max. bis auf Höhe der jeweiligen Erdschossrohfußbodenhöhe zulässig.
- (4) Der Übergang zu Nachbargrundstücken ist durch Angleichung des Geländes stufenlos herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die südliche Grenze des Geltungsbereiches, entlang dieser Grenze ist eine Natursteinmauer zur Sicherung des Geländesprungs auf den jeweiligen Grundstücken zulässig.

§ 13 Grünordnung

- (1) Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist an der in der Planzeichnung bezeichneten Stelle ein Laubbaum der Artenliste „Straßenbäume“, zu pflanzen. Ein geringfügiges Verschieben des Baumstandortes ist im Rahmen der Erschließungsplanung und aufgrund der Lage von Grundstückszufahrten möglich.
- (2) Innerhalb der WA 1 bis 9 ist pro Grundstück mindestens ein Baum der Artenliste „Bäume“ zu pflanzen. Ein geringfügiges Verschieben des in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandortes ist zulässig.
- (3) Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sind Sträucher der Artenliste „Sträucher“ als mindestens zweireihige Bepflanzung in einer Dichte von 1 Pflanze pro 2 m² zu pflanzen.
- (4) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

§ 14 Freiflächengestaltung

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

§ 15 Artenliste „Straßenbäume“

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Feldahorn	Acer campestre
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Mehlbeere	Sorbus aria

§ 16 Artenliste „Bäume“

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche, gefüllt blühend	Prunus avium „Plena“
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

§ 17 Artenliste „Sträucher“

Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, mit Ballen, 60 - 100 cm hoch

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss

Ligustrum vulgare	Rainweide
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

§ 18 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

§ 19 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 1 Pflanzliste „Empfehlung für den Hausgarten“

Obstbäume der Arten Liste „Obstbäume“

Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)

Bäume und Sträucher der Artenliste „Bäume und Sträucher“

Heckenpflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

Kletterpflanzen:

Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera spec. (z. B. L. caprifolium)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera
Waldreben	Clematis spec. (z. B. C. tangutica, C. alpina, C. vitalba)
Kletterrose in Sorten	

§ 2 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Auf der Baufläche wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist im Gutachten von Kling Consult Nr. 1007608 vom 04.08.2015 festgehalten. Das Gutachten führt an, dass für eine Regenwasserversickerung geeignete Schichten auf etwa 4.0 bis 5.0 m unter der Geländeoberkante zu erwarten sind. Im Zuge des Entwässerungsgesuches des Bauwerbers ist der Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Regenwasser

darzustellen. Auf die Ergebnisse des Gutachtens kann zurückgegriffen werden. Werden die sickerfähigen Schichten auf dem Baugrundstück nicht angetroffen, so ist eine Regenwasserrückhaltung mit teilentleerender Zisterne erforderlich. Die Dimensionierung hat mittels statistischer Niederschlagsdaten und dem einfachen Verfahren nach DWA-A 117 zu erfolgen. Damit wird gewährleistet, dass der städtische Mischwassersammler nicht unnötig mit Regenwasser beaufschlagt wird, bzw. im Niederschlagsfall keinen Spitzenmengen ausgesetzt wird. Für Bauvorhaben, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwassersenkung durch Bauwasserhaltung, Bau von Tiefgaragen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

§ 3 Bodendenkmale

Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm, Augsburgs Straße 15, 89231 Neu-Ulm unverzüglich zu verständigen.

Stadt Weißenhorn, den

.....
Erster Bürgermeister



Projekt-Nr. 2926-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„B – 8. Änderung“

Stadt Weißenhorn



Teil C: Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 23. Oktober 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage	6
2.2.4	Erschließung	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs	7
3.1	Topographie	7
3.2	Bestand innerhalb	7
3.3	Bestand außerhalb	8
4	Landesplanerische Überprüfungen	8
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
6	Art der baulichen Nutzung	9
7	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	10
8	Erschließung	11
8.1	Verkehrerschließung	11
8.2	Parkplätze	11
9	Immissionsschutz	11
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	13

11	Spezieller Artenschutz	13
12	Grünordnung/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
13	Ver- und Entsorgung	13
14	Brandschutz	14
15	Bodendenkmalschutz	14
16	Planungsstatistik	14
16.1	Bodenordnung	15
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	15
18	Anlagen	15
19	Bestandteile des Bebauungsplans	15
20	Verfasser	16

1 **Aufstellungsverfahren**

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „B“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. Dieses findet Anwendung für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – regeln sollen. Die für dieses Verfahren zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird deutlich unterschritten.

Mit dem Verfahren wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen. Da keine neuen Flächen versiegelt werden, und es sich, wie vorliegend auch, in aller Regel um Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, für die bereits Baurecht besteht, sieht der Gesetzgeber einige Vereinfachungen im Verfahren vor.

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes „B“ der Stadt Weißenhorn wird die vorgezogene Trägerbeteiligung durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

1.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „B – 8. Änderung“ beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 **Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom beschloss der Bau- und Werksausschuss dem Bebauungsplanvorentwurf „B – 8. Änderung“ zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom bis im Rathaus/... der Stadt Weißenhorn statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 **Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom beschloss der Bau- und Werksausschuss dem Entwurf des Bebauungsplans „B – 8. Änderung“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis in der öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Weißenhorn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nördlich der Hagenthaler Straße befindet sich umgeben von Wohnbebauung und angrenzend an die Sportanlage des Tennisclubs Weißenhorn e. V. eine unbebaute Brachfläche. Eine hier ursprünglich vorhandene Villa wurde vor einigen Jahren abgebrochen. Für das Grundstück mit einer Größe von 6.250 m² ist eine Neubebauung in verdichteter Bauweise vorgesehen. Grundlage ist ein Bauungskonzept eines regionalen Bauträgers. Damit wird das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung als wichtiger Baustein der Innentwicklung der Kommunen sowie als Maßnahme zum Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz und zum sorgsamem Umgang mit der Ressource Boden verfolgt.

Der für das Plangebiet und weitere Flächen gültige Bebauungsplan „B“ aus dem Jahr 1972 sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Im Plangebiet ist das Baufenster an die ursprünglich vorhandene parkähnliche Bebauung angepasst und erfüllt nicht die Anforderungen, die sich aus einer neuen, verdichteten Bebauung ergeben.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ in Weißenhorn wurde bereits am 16. Januar 2017 durch den Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn beschlossen. Aufgrund formeller und materieller Fehler wurde der Bebauungsplan am 10. Oktober 2019 durch das Verwaltungsgericht für unwirksam erklärt. Um das Baurecht für die angestrebte verdichtete Bebauung zu schaffen, wurde seitens der Stadt Weißenhorn das Bebauungsplanverfahren erneut angestoßen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ ersetzt für den Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan, außerhalb des Geltungsbereiches behält dieser weiterhin Gültigkeit.

2.2.2 Planungsalternativen

Da mit dem Plangebiet eine innerörtliche Brachfläche vorhanden ist, für die zudem bereits durch eine neu hergestellte Straße die Erschließung gesichert ist, bestehen keine räumlichen Standortalternativen.

Der Bebauungsplan wurde wie vorliegend gewählt, da mit dem neuen Quartiersbereich eine maßvolle Nachverdichtung im Ortskern von Weißenhorn erreicht werden soll. Dabei ist vorgesehen, nach Westen eine Kettenhausbebauung mit 6 Gebäuden zu errichten. Diese

Wohnform ermöglicht, bei Grundstücksgrößen von voraussichtlich ca. 380 m² bis ca. 620 m², marktgerechte und derzeit nachgefragte Einfamilienhäuser, die durch den reduzierten Flächenverbrauch eine ideale Kombination aus eigenständigem Wohnen und nachhaltigem Umgang mit der Ressource Grund und Boden darstellen. In den östlichen Teilflächen sollen zur Bestandsbebauung hin orientiert 3 freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser auf etwas größeren Grundstücken errichtet werden.

Alternativen zum Bebauungsplankonzept bestehen insofern nur für den östlichen Teil des Plangebietes hinsichtlich der teilweisen Wahlmöglichkeiten einer Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Das Areal ist zudem so gewählt, dass es sich in seiner Außenwirkung als modernes Stadtquartier in die Umgebungsbebauung eingliedert.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Siedlungskörpers von Weißenhorn. Es umfasst die Flurstücke 2147, 2147/1, 2147/2, 2147/3 und 2147/4.

Die Größe des Plangebietes beträgt 6.250 m².

2.2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Ahornweg und die bereits erstellte Anliegerstraße Ulmenweg erschlossen. Der Ahornweg selbst ist über den Buchenweg an die südlich verlaufende Hagenthalerstraße angebunden.



Quelle: Bayernatlas.de, 04.09.2020

3 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

3.1 Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von ca. 538 m über NHN. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes fällt das Gelände um ca. 3-4 m ab.

3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und weist Rohbodenflächen und Initialvegetation auf. Am südlichen Rand des Plangebietes ist Gehölzvegetation in Form von Bäumen und Büschen vorhanden.

3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von einem allgemeinen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern umgeben. Westlich des Plangebietes schließt sich die Tennissportanlage des Tennisclubs Weißenhorn e. V. mit 6 Spielfeldern an. Die Tennisanlage ist randlich und damit auch zum Plangebiet hin stark eingegrünt.

4 Landesplanerische Überprüfungen

Landesplanung

Die Stadt Weißenhorn befindet sich südwestlich des Mittelzentrums Ichenhausen und innerhalb des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** vom 1. Januar 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Bei der Überplanung des Wohngebietes innerhalb der Stadt Weißenhorn handelt es sich um nachhaltige und flächensparende bauliche Weiterentwicklung, die dem Bedarf an Wohnbaufläche der Stadt Weißenhorn entspricht.

- **LEP 3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB das vorhandene Potenzial der Innenentwicklung genutzt.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Das überplante Wohngebiet befindet im bereits bebauten Innenbereich. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Regionalplanung

Für das Bebauungsplangebiet liegen gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Aus dem städtebaulichen Leitgedanken entwickeln sich folgende Vorgaben an die Planung:

- Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
- Verträglichkeit der Planung mit dem Regionalplan
- Einhaltung der Leitlinien des Landes Bayern im Umgang mit Grund und Boden
- Bebauung des Plangebietes mit überwiegend Einzel-, aber auch aneinandergereihten Kettenhäusern
- Erhalt des Charakters des Plangebietes mit einer Einzelhausbebauung, jedoch abgestimmt auf die heutigen Anforderungen an einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden
- Anpassung der Gebäudeformen an heutige Wohnbedürfnisse
- Sicherstellung der Erschließung durch Herstellung einer inneren Erschließung als Sackgasse mit Wendehammer
- Prüfung und Lösung möglicher schalltechnischer Immissionsprobleme durch die Tennisanlage

6 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Aus den Erläuterungen zum Zweck der Planung kann abgeleitet werden, dass im Plangebiet eine ausschließliche Wohnnutzung angestrebt wird. Dementsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen, weil sie in dem kleinflächigen Plangebiet und unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu einer gebietsuntypischen Ausprägung führen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Soweit Bedarf besteht, sind diese im Ortskern bereits vorhanden.

Von den in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen: Diese sollen in Weißenhorn für alle Bürger der Kommune zentral situiert sein.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund ihrer großflächigen Prägung lassen sich solche Nutzungen nicht mit der angestrebten Wohnraumversorgung in Einklang bringen.
- Tankstellen: Solche Nutzungen können sinnvoll entlang verkehrsstarken Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden.

7 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

In den westlich gelegenen WA 1 bis 6 sind ausschließlich Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe von 6,40 m, maximal 2 Vollgeschossen sowie Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 3° zugelassen. Hier soll eine Kette aus Einfamilienhäusern und Garagen im Wechsel errichtet werden. Die Wohnhäuser dürfen mit einer Langseite grenzständig errichtet werden. Die Garage des Nachbarn schließt sich unmittelbar an. Mit dieser abweichenden Bauweise ist es möglich, bei überschaubaren Grundstücksgrößen optimal zugeschnittene Gartenflächen zu erhalten. Die Grundflächenzahl von 0,4 spiegelt die angestrebte verdichtete Bebauung wieder, die Geschossflächenzahl von 0,8 trägt dagegen zu einer Begrenzung der zulässigen Gebäudekubatur bei. Mit dieser Bebauung wird die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebungsbebauung sichergestellt. Mit der Höhenbeschränkung ist zudem die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz sichergestellt.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der östlich gelegenen WA 7 bis 9 die offene Bauweise fest. In der Konsequenz sind gereihete Gebäude dort nicht zulässig. Der lockere Bauweisecharakter der Umgebung mit freistehenden Wohngebäuden wird so in das neue Quartier hinein fortgesetzt. Jedes Gebäude wird als Einzelgebäude errichtet. Es sind hier maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig, die Gebäudehöhen sind dementsprechend auf 6,40 m bei Flachdächern und 7,40 m bei Satteldächern beschränkt. Die hier maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht großzügige Freiflächen auf den Privatgrundstücken, die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,9 ermöglicht dennoch eine verdichtete Nutzung.

Direkt am Eingang in das neue Quartier wird ein Grundstück (WA 8) mit Doppelhausbebauung zugelassen. Die schmalen, aber tiefen Grundstückszuschnitte sind prädestiniert für eine derartige Bebauung. Der Bebauungsplan zwingt jedoch nicht zu dieser Bauform. Ein oder zwei Einzelgebäude sind ebenfalls möglich.

Um dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude im Plangebiet bis zu zwei abgeschlossene Wohneinheiten (Wohnungen) zulässig sind.

Hinsichtlich der Baufenster und ihrer Größe verzichtet der Bebauungsplan bewusst auf einschränkende Festsetzungen und zeichnet die Baufenster innerhalb der einzelnen Bereiche in möglichst groß zusammenhängenden Stücken.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die gegenüber dem Grundstück Flur-Nr. 2149 bestehende Grunddienstbarkeit der Nichtüberbaubarkeit ist durch einen vergrößerten Abstand der Baugrenze von 6,2 m bis 7,2 m gegenüber der Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet innerhalb der Baufenster in einem für die Nutzung notwendigen Maß zulässig. Dadurch wird erreicht, dass Garagen für Wohnmobile/ oder Fahrzeuge über der üblichen PKW-Größe vermieden werden und der lockere und durchgrünte Charakter des Gebietes sichergestellt wird.

Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden. Um einen möglichen „Wildwuchs“ zu vermeiden werden Obergrenzen für die Größe solcher Nebenanlagen festgesetzt.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig. Kleintierhaltung sorgt nach Auffassung der Stadt Weißenhorn in einem Wohngebiet für störende Einflüsse und kann bei dem angestrebten Wohncharakter des Gebietes nicht als dem Nutzungszweck dienend bezeichnet werden.

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Flächen geführt, sodass keine zusätzlichen Leitungsrechte ausgewiesen werden müssen. Zur Sicherstellung eines hochwertigen Ortsbildes wird festgesetzt, dass elektrische Leitungsführungen nur unter der Erde erfolgen dürfen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch den bereits erstellten Ulmenweg mit Wendepark erschlossen. Der insgesamt 5,5 m breite Ulmenweg schließt an den bestehenden Ahornweg an.

8.2 Parkplätze

Stellplätze für Kfz sind im Plangebiet auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken unter zu bringen. Garagen und Carports sind dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die pro privatem Wohngrundstück zu errichtende Anzahl an Stellplätzen richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen und der Stellplatzsatzung Weißenhorn. Mit der Unterbringung der Stellplätze auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken wird der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

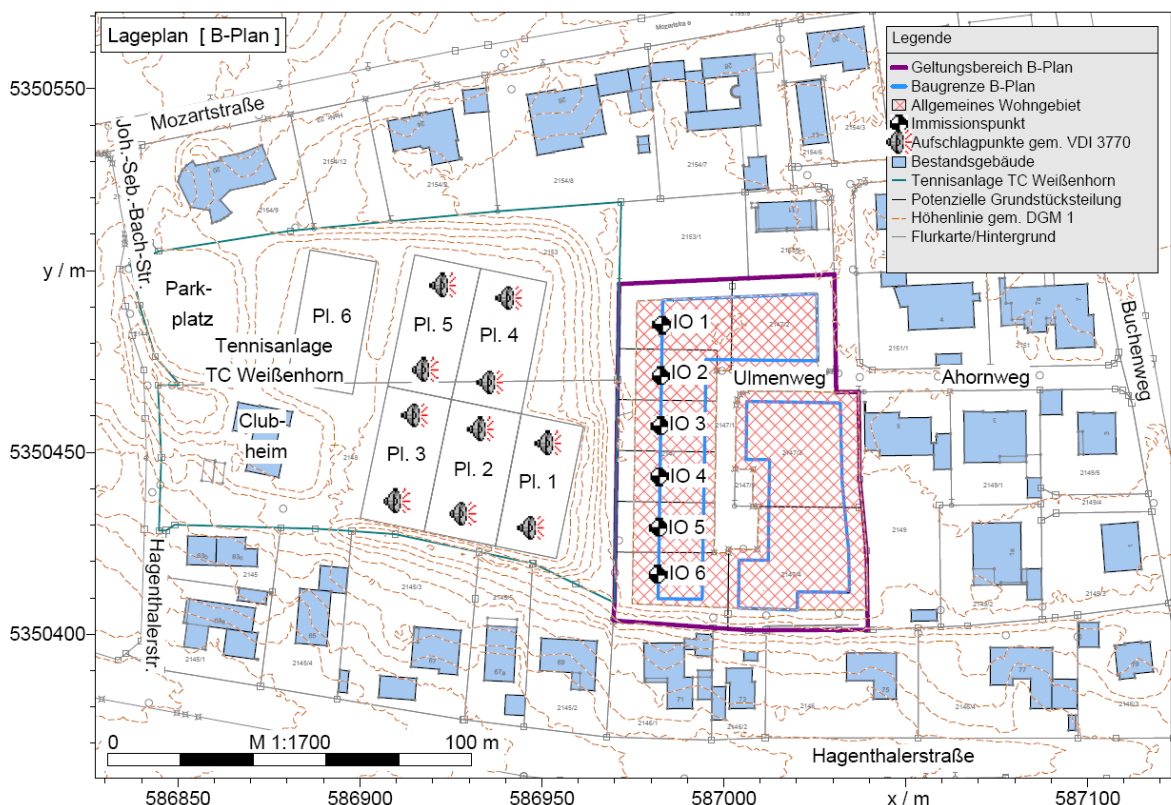
Der für die weitere Erschließung fungierende Ahornweg ist als Wohnstraße nach RAS 06 einzustufen. Sein Straßenraum zeigt eine Breite von 6.0 m. Er führt einseitig einen Gehweg mit einer Breite von ca. 1,00 m, der verbleibende Straßenquerschnitt beträgt ca. 5.0 m. Mit diesem Querschnitt können mindestens 100 Pkw/h bewältigt werden. Über den Ahornweg werden nach Realisierung der Baumaßnahme im Plangebiet ca. 22 Häuser angebunden sein. Auch bei der Annahme, dass jeder Haushalt über 2 Autos verfügt und alle Pkw die Straße binnen einer Stunde verlassen, hat die Straße die Grenze der Leistungsfähigkeit nicht erreicht. Der Ahornweg ist damit zur Erschließung des zur Nachverdichtung anstehenden Gebietes geeignet.

9 Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Senke die Tennisanlage des TC Weißenhorn mit 6 Außentennisplätzen. Im Rahmen der B-Planaufstellung wurde zur Beurteilung der Sportlärmimmissionen der bestehenden Tennisanlage eine Immissionsprognose erstellt, in der für die geplante Wohnbebauung sonntags Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte ermittelt wurden. Bezüglich dieser Überschreitungen erfolgte im Rahmen der B-Planänderung keine Berücksichtigung in Form von entsprechenden Festsetzungen. Im Rahmen einer juristischen Auseinandersetzung hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof am 10. Oktober 2019 den Bebauungsplan "B – 8. Änderung" für unwirksam erklärt. Für die vorliegende Neuaufstellung der 8. Änderung wurde die Schallsituation erneut und umfassend geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden Vereinssportnutzung durch den TC Weißenhorn an der an die Sportanlage heranrückende Bebauung erforderlich sind (s. Anhang 1).

Auf Basis der bestehenden Erschließungsstraße (Ulmenweg), entsprechend den festgesetzten Baufenstern und den tatsächlichen Geländebedingungen wurde geprüft, ob an den geplanten schützenswerten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden können bzw. ob zu deren Einhaltung entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Wie in der folgenden Abbildung dargestellt wurde für die schalltechnische Beurteilung der auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Sportanlagenlärmimmissionen im Bebauungsplangebiet entlang der westlichen Baugrenze je geplantem Gebäude exemplarisch jeweils zwei Immissionsorte angenommen.



Quelle: Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „B – 8. Änderung“, Anhang 1; Kling Consult, 9.3.2020 (s. Anhang)

Die Höhe der Immissionsorte richtet sich nach der Höhenlage der planerisch zulässigen schützenswerten Geschosse. Als Immissionsorthöhe wurde die Fenstermitte des Erdgeschosses mit 1,8 m über Gelände und für das Obergeschoss eine Immissionsorthöhe von 4,6 m über Gelände bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,8 m jeweils 0,5 m vor der Fenstermitte festgelegt. Für die Prognose wurde ein überdurchschnittlicher Regelbetrieb auf der Tennisanlage des TC Weißenhorn angenommen.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden

Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1).

Die im vorliegenden Bebauungsplan geregelte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Plangebietes gemäß § 13a BauGB entspricht diesem Ziel.

11 Spezieller Artenschutz

Durch das Büro Dr. Schuler wurde der Belang Artenschutz im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis der Kartierung wurden schützenswerte Habitats nicht vorgefunden. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze können Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Der Artenschutzbericht legt Maßnahmen zum Schutz dieser Reptilien fest.

Nach eingehender Prüfung aller Belange des Artenschutzes sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

12 Grünordnung/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und das Vorhaben kein erstmaliger Eingriff darstellt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um eine angemessene Eingrünung im Plangebiet sicherzustellen, ist sowohl im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen die Anpflanzung von Bäumen vorgegeben. Zudem soll durch eine Bepflanzung mit Sträuchern eine randliche Eingrünung des Baugebietes zu den angrenzenden Flächen hin erreicht werden.

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten. Dies ist durch umfangreiche Pflanzlisten geregelt.

Die Vorgaben zur Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen tragen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen bei.

13 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung der Stadt Weißenhorn angeschlossen.

Die Stadt Weißenhorn verfügt im Ahornweg über einen Mischwassersammler, der jedoch nicht dafür ausgelegt ist, in erhöhtem Maße Regenwasser, das bei Starkregen zugeführt

wird, aufzunehmen. Daher wird im Plangebiet dem Regenwassermanagement auf den privaten Grundstücken besonderer Stellenwert zugeordnet.

Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird weiterhin in den Sammler eingeführt. Dies empfiehlt sich auch insoweit, als Abwasser aus Verkehrsflächen in aller Regel durch den Straßenverkehr stärker schmutzbefrachtet ist und die Gefahr einer Belastung mit Öl oder Treibstoffen besteht.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Die punktuelle Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser von Flächen < 1 000 m² ist genehmigungspflichtig.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die VNEW Weißenhorn sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Für die Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant.

14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

15 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	6250	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	555	m ²	8,9 %
Wohngebiet WA	5696	m ²	91,1 %

16.1 Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Rothal, Pfaffenhofen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 4 Deutsche Telekom Technik GmbH, technische Niederlassung Südwest, Team PB5, Ulm
- 5 Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn
- 6 Kreisfeuerwehrverband Neu-Ulm, Weißenhorn
- 7 Kreishandwerkerschaft, Weißenhorn
- 8 Landratsamt Neu-Ulm
- 9 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 10 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 11 terranets bw GmbH, Stuttgart
- 12 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
- 13 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & Co. KG Planung NE3, München
- 14 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

18 Anlagen

- 1) Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „B – 8. Änderung“, Kling Consult, 9. März 2020
- 2) Fachbeitrag Artenschutz, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, 22. Dezember 2015

19 Bestandteile des Bebauungsplans

Teil A: Vorentwurf Bebauungsplan vom 23. Oktober 2020

Teil B: Vorentwurf Textliche Festsetzung vom 23. Oktober 2020

Teil C: Vorentwurf Begründung vom 23. Oktober 2020

20 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 23. Oktober 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Wiegand

Weißenhorn, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister