

GEMEINDE GENDERKINGEN

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „RIEDFELD-SÜD“ 1. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST FLUR-
NUMMER EINE TEILFLÄCHE DER FLUR-
NUMMERN 203, 214, 215, 216 UND 221
JEWEILS GEMARKUNG GENDERKINGEN

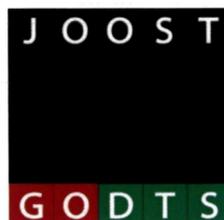
BEGRÜNDUNG MIT SATZUNG UND PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 02.08.2011

GEÄNDERT AM 26.04.2012

ZULETZT GEÄNDERT AM 11.02.2014

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Die Gemeinde Genderkingen hat im Jahre 2006 im westlichen Bereich von Genderkingen als Allgemeines Wohngebiet „Riedfeld-Süd“ ausgewiesen.

Anlässlich der aktuell geplanten Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage durch Frau Daniela Furtmeier aus Genderkingen wird eine Neuordnung des Plangebietes erforderlich.

Da im nordöstlichen Umfeld der geplanten Wohnnutzungen ein Stallgebäude sowie im Osten eine Schreinerei vorhanden sind, sind Schall- und Geruchs- Abstände einzuhalten. In der Planzeichnung sind diese berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angegebenen Emissionen sowie ein fachgerechter Ausbau der geplanten Zufahrt, findet eine geordnete städtebauliche Neuordnung / Gestaltung statt.

Es bietet sich an, hierfür ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen, das die vom Bebauungsplan abweichenden Nutzungen berücksichtigt.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen
- Regelung der angedachten Zu- und Abfahrt
- Geordnete Regelung der städtebaulich verträglichen Nutzung

2 Änderungsbeschluss

Aus vorgenannten städtebaulichen Gründen beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Genderkingen am **02.08.2011** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Riedfeld-Süd“

3 Vorprüfung entsprechend § 13a (1):

Der Änderungsbereich umfasst nur Innenbereichsflächen entsprechend § 34 BauGB bzw. § 30 BauGB.

Das Planungsziel ist die Innenentwicklung, die geordnete Festsetzung der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe weniger als 20.000 qm.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §§13 und 13a BauGB (Novelle 2007).

4 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Genderkingen erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Riedfeld-Süd“ 1. Änderung als Satzung.

Die Gemeinde Genderkingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

5 Lage

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Riedfeld-Süd“.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **Im Norden:** Fl. Nr. 132 und 135 (landwirtschaftliche Nutzungen),
- **Im Osten:** Fl. Nr. 136 und 215/1 (Wohnen und sonstige Nutzungen, Schreinerei Saur),
- **Im Süden:** Fl. Nr. 223/1 und 218/1 (Wertachstr.) und 216/1, 217, 218 (Wohnen),
- **Im Westen:** TFl. Nr. 203, 214, 215, 216, 221 (BP „Riedfeld-Süd“, derzeit landwirtschaftliche Nutzungen),
jeweils Gemarkung Genderkingen.

6 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.916 qm.

7 Maß der baulichen Nutzung

Der im Plangebiet geplante Haus-Typ wird in einem Bereich (Quartierlösung) zugelassen, der sich von der Lage her anbietet bzw. für den Bauherrn und das Ortsbild vertretbar ist.

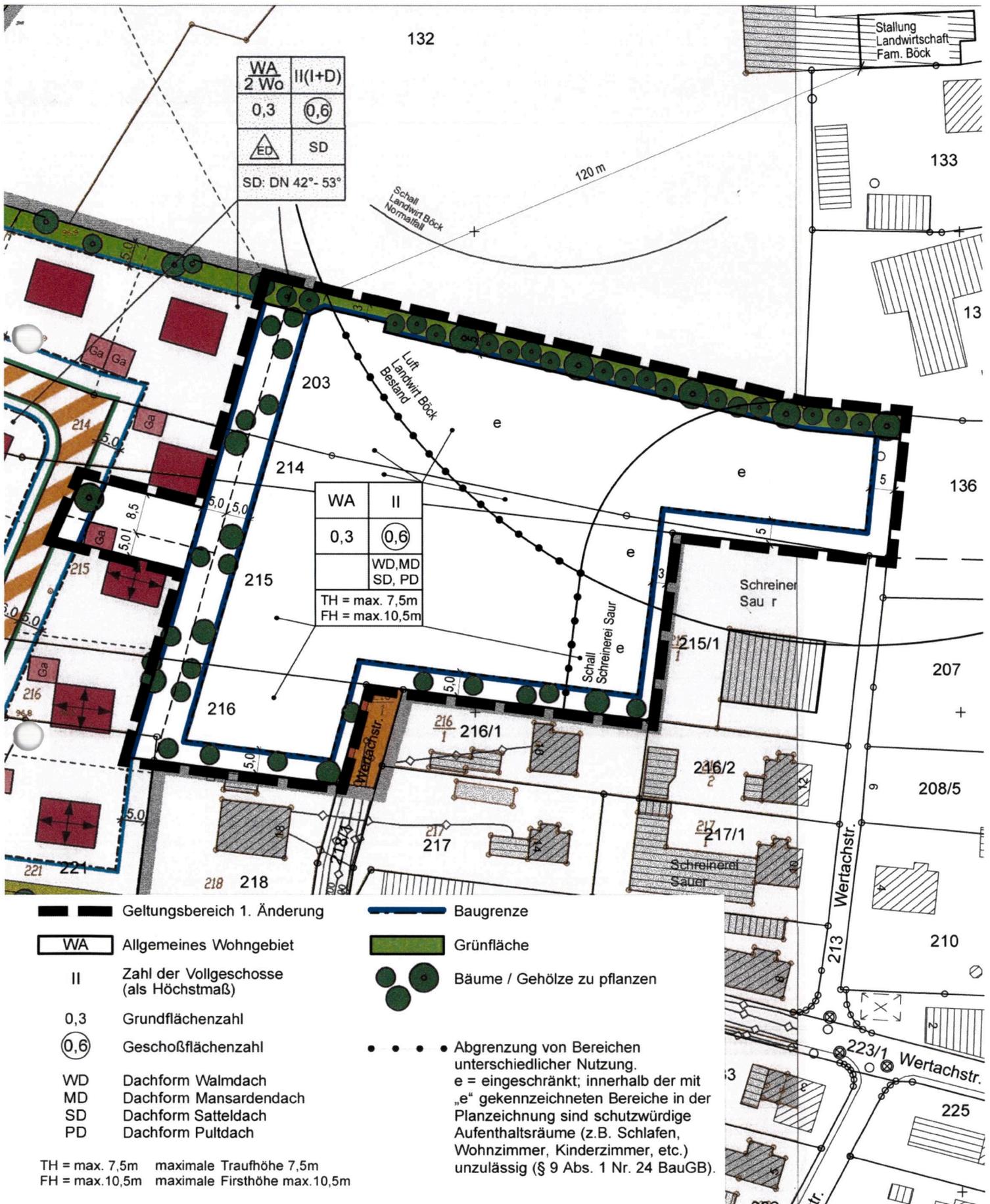
Die maximal zulässige zweigeschossige Bauweise sowie die Höhenfestsetzungen sollen die Verträglichkeit regeln. Die Verträglichkeit bzw. Einbindung dieser Bauweise wurde bereits im Vorfeld mit der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes abgestimmt. Der Gesamtcharakter zum angrenzenden Wohngebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

8 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind der Begründung des Bebauungsplanes „Riedfeld-Süd“ Bekanntmachung **04.07.2006** zu entnehmen.

C BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert (Maßstab 1:1.000):



D SATZUNG

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

10 Immissionsschutz

(1) Innerhalb der mit „e“ gekennzeichneten Bereiche in der Planzeichnung sind schutzwürdige Aufenthaltsräume (z.B. Schlafen, Wohnzimmer, Kinderzimmer, etc.) unzulässig. (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

III. Örtliche Bauvorschriften

11 Gestaltung der Gebäude

(1) Bei den Hauptgebäuden sind Walmdächer, Mansardendächer, Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

(3) Als Dacheindeckung bei Hauptgebäuden sind rotfarbige sowie anthrazitfarbige und schwarze Dachziegel oder Betondachplatten zugelassen.

zu (4) Dachaufbauten, (5) Kniestock, Dachüberstand, (7) Fassadengestaltung
Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Weitergehende Festsetzungen werden zu diesen Punkten im Änderungsgebiet nicht getroffen.

(6) Die Gebäude dürfen eine maximale Wandhöhe von 7,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,5 m nicht überschreiten, gemessen von OK Gelände.

16 Hinweise zur § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13 (3) BauGB abgesehen.

Ebenso wird auf eine abschließende, zusammenfassende Erklärung verzichtet.

17 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücknummern 203, 214, 215, 216 und 221. Siehe hierzu auch den Geltungsbereich der Planzeichnung.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle bisherigen und nun abgeänderten Festsetzungen in der Planzeichnung innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Satzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Riedfeld-Süd“ (Bekanntmachung **04.07.2006**) behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

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

Gemeinde Genderkingen,



.....
Bernhard Schellenberger, 2. Bürgermeister



(Siegel)

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Genderkingen hat gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **02.08.2011** die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **03.08.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **02.08.2011** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.08.2011** bis einschließlich **16.09.2011** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **03.08.2011** ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **16.08.2011** bis einschließlich **16.09.2011** durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **02.08.2011** zuletzt geändert am **26.04.2012** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **10.05.2012** mit einschließlich **11.06.2012** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

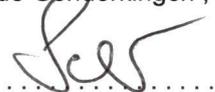
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.04.2012** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.04.2012** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **03.07.2012** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Genderkingen, *06.07.2012*



.....
Bernhard Schellenberger, 2. Bürgermeister



(Siegel)

5 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

6 Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Die Gemeinde Genderkingen hat in der Sitzung vom 15.10.13 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses beschlossen.
Der Beschluss wurde am 25.10.13 ortsüblich bekannt gemacht.

7 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.09.13 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.13 bis einschließlich 02.01.14 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.10.13 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.11.13 bis einschließlich 02.01.14 durchgeführt.

8 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.09.13 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.02.14 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Genderkingen, 14.02.14

[Handwritten signature]

Bernhard Schellenberger, 2. Bürgermeister



(Siegel)

9 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Riedfeld-Süd“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Genderkingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Genderkingen, 19.02.2014

[Handwritten signature]

Bernhard Schellenberger, 2. Bürgermeister



(Siegel)