

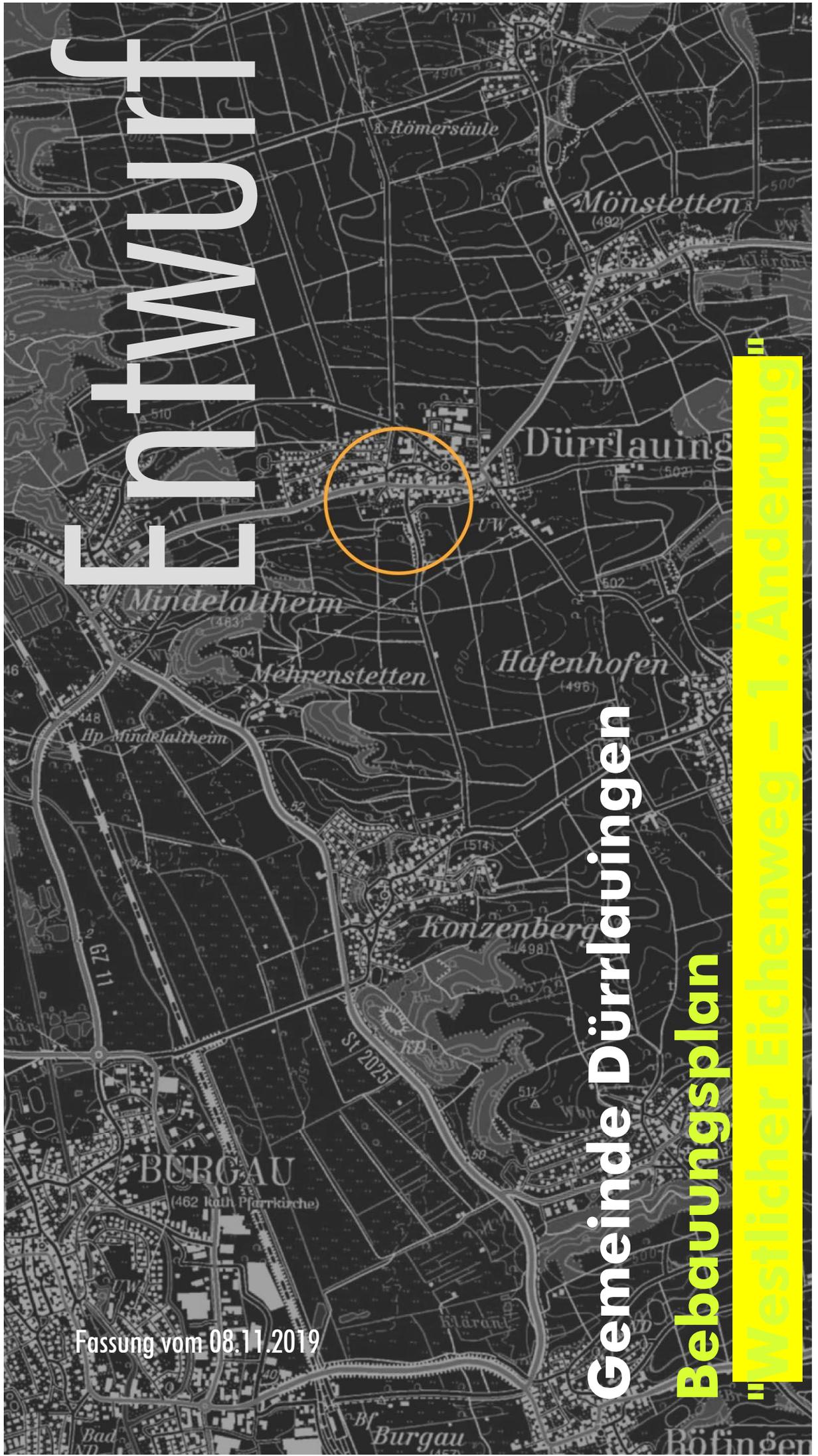
Entwurf

Fassung vom 08.11.2019

Gemeinde Dürrlauringen

Bebauungsplan

"Westlicher Eichenweg - 1. Änderung"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 8
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 11
5	Hinweise und Zeichenerklärung 12
6	Satzung 19
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 21
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 28
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 33
10	Begründung – Sonstiges 34
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 36
12	Begründung – Bilddokumentation 37
13	Verfahrensvermerke 39

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)

Sonstiges Sondergebiet "Gewerbe und Wohnen mit Pferdehaltung"; das sonstige Sondergebiet "Gewerbe und Wohnen mit Pferdehaltung" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen zur gewerblichen Nutzung sowie zur Errichtung von Wohngebäuden und Anlagen zur Pferdehaltung.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Gebäude für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, insbesondere Lagerhallen und Lagerhäuser; **hiervon ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe**
- Anlagen zur Unterbringung von Pferden sowie im Zusammenhang damit benötigte Gebäude und Räume zur Versorgung der Tiere
- Reithallen sowie entsprechende Außenanlagen
- Nebenanlagen, die den o.g. Nutzungszwecken dienen
- Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 1 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von

untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes (siehe Planzeichnung).

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist eine "effektive Gesamthöhe des Hauptgebäudes" entsprechend den Anteilen des Hauptgebäudes (Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

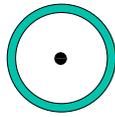
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 **Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

Bei zukünftigen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob die einzubringende Niederschlagswassermenge vom bestehenden Ortskanal bewältigt

werden kann. Anderenfalls sind entsprechende technische Maßnahmen durch den Bauherren vorzusehen.

2.10



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Hecken säume zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus silvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

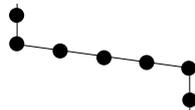
Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" der Gemeinde Dürrlauingen

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg" (Fassung vom 02.09.1999, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 22.05.2000) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1	Inkraftsetzung der Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
3.2	Genehmigungspflicht von Bauvorhaben	Jegliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig. (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
3.3	SD/PD	<p>Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):</p> <ul style="list-style-type: none"> – SD: Satteldach; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig; – PD: Pultdach; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung; <p>Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> – untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten, – Dachaufbauten und Dachaussparungen, – nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),

— nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

3.4 Dachneigungen Hauptgebäude für In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 24 - 42°

PD: 12 - 24°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.5 Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind ab einer Mindestdachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig.

3.6 Dachüberstand Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) beträgt an allen Seiten max. 1,00 m.

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

3.7 Farben Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

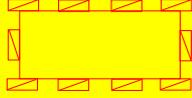
- 4.1 **Naturpark "Augsburg – westliche Wälder"** – Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks "Augsburg – westliche Wälder" (Nr. NP-00006). Es gilt die Rechtsverordnung des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit vom 01.08.2007 (zuletzt geändert am 21.07.2009).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweise:

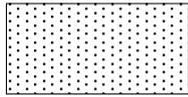
Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

5.1



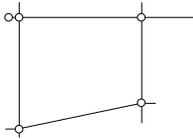
Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg" (Fassung vom 02.09.1999, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 22.05.2000)

5.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

20

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sollten für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) verwendet werden.

5.7 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-

Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante verwendet werden.

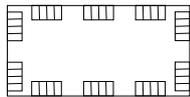
Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

5.8



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop "Feldhecken bei Dürrlavingen und Mindelaltheim" (Nr. 7528-0092) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.9

Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.10 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz,

eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Ge-

staltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.11 Wasser/Grundwasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder-zuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

5.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AII/MBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.13 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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, auf Grund 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. 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.

5.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Dem sonstigen Sondergebiet "Gewerbe und Wohnen mit Pferdehaltung" können aufgrund der Zulässigkeiten von lediglich Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören die Immissionswerte eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

In Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, z.B. bei Baugenehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen, muss von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

In Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, z.B. bei Baugenehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen, muss von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der GIRL durch ein Geruchsgutachten nachgewiesen werden, dass der zulässige Immissionswert für Gerüche an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wird.

5.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Dürrlauingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Das im Planungsgebiet gelegene Flurstück 20 der Gemarkung Dürrlauingen war an der Flurbereinigung im Jahre 1963 beteiligt. Bei dieser Flurbereinigung wurde ein Photogrammetrisches Verfahren angewandt. Die Grenzpunkte weisen aufgrund des Aufnahmeverfahrens nicht die geforderte Katastergenaugigkeit von 3cm auf. Im

Rahmen einer Vermessung am 24.08.2018 wurde die Westseite zu Flurstück 21 aufgemessen und entsprechend verbessert. Die restlichen Grenzpunkte des Flurstücks 20 waren nicht beantragt. Die Qualität der Punkte hat Auswirkungen auf die Flächengröße im Planungsgebiet. Die Detailplanung kann davon betroffen sein. Im Zuge der Aufstellung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans wird daher dringend empfohlen die Umfangsgrenzen des Baugebietes im Rahmen eines Antrags auf Vermessung überprüfen zu lassen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Dürrlauingen den Bebauungsplan "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 08.11.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.11.2019. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 08.11.2019 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

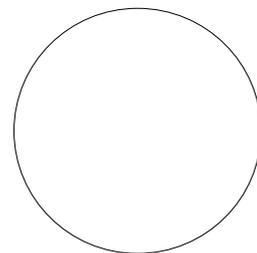
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" der Gemeinde Dürrlauingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu tritt treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses der Erteilung seiner Genehmigung in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Dürrlaingen, den

.....
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg", soll gewerbliche Entwicklung sowie Wohnbebauung im Ortsbereich gemäß dem Ziel der Nachverdichtung ermöglicht werden.
- 7.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 7.1.2.1 Das Änderungsgebiet befindet sich im Süden von Dürrlauingen zwischen der "Hauptstraße" und der "Konzenberger Straße". Die Entfernung zur "Hauptstraße" beträgt ca. 110 m, dazwischen befindet sich eine Reihe aus großen Höfen mit landwirtschaftlicher Nutzung, außerdem Wiesen und mehrere Bäume und Gehölze. Von der "Hauptstraße" zum Plangebiet steigt das Gelände um ca. 12 m an. Im Westen schließen sich direkt an das Plangebiet Grünflächen an, im Süden befindet sich auf der anderen Seite der "Konzenberger Straße" das Biotop "Feldhecken bei Dürrlauingen und Mindelaltheim". Im Osten befindet sich eine Wiese, die "Konzenberger Straße" und landwirtschaftliche und wohngenutzte Bebauung. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,53 ha.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 20, 130 (Teilfläche) und 135 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Donau-Iller-Hügellandschaft geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein Wohngebäude sowie Anlagen zur Pferdehaltung.

Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Das Gelände ist nach Osten hin um etwa 2,5 m fallend.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.1999. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen fest, welches ausgewiesen wurde, da zu diesem Zeitpunkt in der Gemeinde Dürrlauringen kein einziges Gewerbegebiet vorhanden war. Die aktuelle Nutzung entspricht allerdings nicht der baulichen Nutzung. Es bestehen Flächen und Gebäuden zur Pferdehaltung und ein Wohngebäude. Der Gemeinde liegt eine konkrete Anfrage zu einem gewerblichen Bauvorhaben eines Unternehmens vor, welches auf dem Gelände eine Lagerhalle für Zweiräder errichten will. Dem stehen die ursprünglichen Festsetzungen zu Dachformen, Erdgeschosshöhe und maximal zulässiger Höhe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entgegen. Außerdem setzt der bisherige Bebauungsplan eine Pflanzung fest, die nur in Teilen real besteht, als Festsetzung jedoch die Errichtung der Lagerhalle unmöglich macht. Um dem Betrieb eine Lösungsmöglichkeit zu bieten, erwächst der Gemeinde nun das Erfordernis, bauleitplanerisch einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

– 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, um in der Gemeinde Dürrlauringen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

7.2.3.3 Die Gemeinde Dürrlauringen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin teils als Flächen für die Landwirtschaft, teils als gewerbliche Baufläche (G2) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen

des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich jedoch ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung "Straße der römischen Kaiserzeit (D-7-7528-0011)".
- 7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Dürrlavingen geprüft, da es sich um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes handelt.
- 7.2.4.2 Für das geplante sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gewerbe und Wohnen mit Pferdehaltung" soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.
- 7.2.4.3 Die Belange der Landwirtschaft werden über die o.g. Festsetzungen in besonderem Maße gewahrt.
- 7.2.4.4 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.5 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (siehe Erläuterungen unter 7.2.4.6).
 - Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 7.2.4.6 Faktisch handelt es sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aus planungsrechtlicher Sicht können ihm deshalb keine Außenbereichseigenschaften zugewiesen werden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg" erfolgt eine Nachverdichtung des Bereiches unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen. Durch die Planung wird ein bereits bestehender und besiedelter Bereich einer intensiveren Nutzung zugeführt und die Bebauungsdichte erhöht. Nachverdichtung als planerische Maßnahme ermöglicht die Anwendung des § 13a BauGB. Des Weiteren wurde durch das Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (Urt. v. 02.08.2019, Az.: 3 S 1523/16) bestimmt, dass ein Bebauungsplan auch dann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann, wenn mit ihm eine faktisch zum Außenbereich gehörende Fläche überplant wird, die aber ihre Außenbereichseigenschaft im Rechtssinn dadurch verloren hat, dass sie bereits zuvor in einen anderen Bebauungsplan einbezogen worden ist, sofern es sich dabei um eine Fläche handelt, die schon nach dem geltenden Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen war.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist südlich und westlich des Plangebietes eine Ortsrandeingrünung dargestellt, die im weiteren Verlauf das gesamte Ortsgebiet einfasst und den Ortsrand markiert. Aus dieser Darstellung wird erkennbar, dass sich die Fläche innerhalb des Ortsgebietes befindet. Die südliche Eingrünung ist in Form einer bestehenden mächtigen Birkenreihe bereits vorhanden. Durch sie wird das Plangebiet auch als dem Ortsgebiet zugehörig wahrgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den dichter bebauten Ortskern der Gemeinde, der sich nördlich und östlich angrenzend befindet. Des Weiteren wird der Bereich von Süden durch die bereits bestehende Straße "Konzenberger Straße" umschlossen und begrenzt. Südöstlich davon befinden sich entlang der "Konzenberger Straße" weitere Gebäude, die den Ortsrand markieren und eine Zuweisung des Plangebietes zum Ortsinneren erlauben. Dadurch wird der Bereich von der umgebenden Nutzung baulich geprägt. Für die Fläche ergibt sich folglich insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern und der Begrenzung durch bestehende Erschließung und Gebäudebestand ein direkter Zusammenhang in das bestehende Ortsgefüge. Sie wird demzufolge als Innenbereich wahrgenommen.

- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen reduziert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Für die Planung wurde eine frühzeitige Behördenunterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auf verschiedene Aspekte der Bebauungsplanänderung verwiesen, die im vorliegenden Plan in der Fassung vom 14.02.2019 berücksichtigt werden.

7.2.5 Stand vor der Änderung

7.2.5.1 Für den gesamten Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg" ist ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen festgesetzt. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurden nur bestimmte Dachformen und ein enger Korridor an Dachneigungen festgesetzt. Ebenso wurden Festsetzungen zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhe und zu Dachaufbauten gemacht, die eine gewerbliche Nutzung weniger attraktiv machen. Die Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschossfußbodens sind im nicht hochwassergefährdeten Gebiet ebenfalls nicht notwendig und können gestrichen werden, um den Bauherren Erleichterung zu verschaffen. Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche und zur privaten Pflanzbindung wurden nicht umgesetzt. Außerdem wurden noch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und eine maximal zulässige Geschosflächenzahl festgesetzt.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den gesamten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher Eichenweg" wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gewerbe und Wohnen mit Pferdehaltung" festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der tatsächlichen Prägung des Änderungsbereichs und spiegelt die stadtplanerischen Vorhaben der Gemeinde für dieses Gebiet wider.

Alternativ könnte für den Änderungsbereich das Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden. Hierfür ist jedoch ein landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb in dem Gebiet erforderlich. Bei der bereits vorhandenen Nutzung handelt es sich jedoch um Hobby-Pferdehaltung, die nicht als derartiger landwirtschaftlicher Betrieb gewertet werden kann. Die tatsächliche Nutzung in dem Gebiet erfüllt folglich nicht die Voraussetzungen des Gebietscharakters Dorfgebiet (MD). Da aufgrund der tatsächlichen Nutzungen keine der Gebietstypen nach §§ 2-9 BauNVO anwendbar sind, erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO.

7.2.6.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

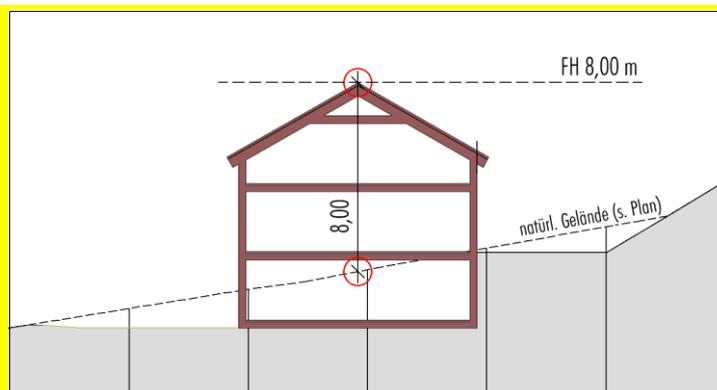
Die Baugrenze wird im Osten des Planbereiches 10,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Im Westen wird ein Abstand von 3,00 m zur Baugrenze festgesetzt.

7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Yyq
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

7.2.6.5 Im Norden und Osten des Plangebietes wird in einem Abstand von 10,00 m zur Baugrenze ein Bereich geschaffen, in dem die Gesamtgebäudehöhe auf 6,50 m festgesetzt wird. Zur Darstellung in der Planzeichnung wird hierfür eine Nutzungskordel festgesetzt, die die Bereiche mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen gliedert. Für das restliche Gebiet innerhalb des Baufensters wird eine Höhe von 10,00 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen erlauben eine zeitgemäße und dem Nutzungszweck angemessene Ausprägung der Gebäude. Mit Ausnahme der Gebäudehöhen bleiben die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im gesamten Gebiet identisch.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Firsthöhe sind beispielhaft.

7.2.6.6 Das Plangebiet wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westlicher Eichenweg" um einen Teil der "Konzenberger Straße" erweitert, um den Anforderungen des § 30 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan") zu entsprechen.

7.2.6.7 Es werden Straßenbegrenzungslinien als äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2.6.8 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine vier Meter breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese dient zur Eingrünung des Bereiches und als Sichtschutz.

7.2.6.9 Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein zu erhaltender Baum festgesetzt, der bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen ist.

7.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.7.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.8 Wasserwirtschaft

7.2.8.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.8.2 An der Beseitigung des auftreffenden Niederschlagswassers ändert sich nichts.

7.2.8.3 Das Baugebiet wird weiterhin an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen bleiben. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.8.4 Da der Bereich bereits bebaut ist kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

7.2.9 Geologie

7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Der überplante Bereich befindet sich im Süden von Dürrlavingen zwischen der "Hauptstraße" und der "Konzenberger Straße". Die Entfernung zur "Hauptstraße" beträgt ca. 110 m, dazwischen befindet sich eine Reihe aus großen Höfen mit landwirtschaftlicher Nutzung, außerdem Wiesen und mehrere Bäume und Gehölze. Von der "Hauptstraße" zum Plangebiet steigt das Gelände um ca. 12 m an. Im Westen schließen sich direkt an das Plangebiet Grünflächen an, im Süden befindet sich auf der anderen Seite der "Konzenberger Straße" das Biotop "Feldhecken bei Dürrlavingen und Mindelaltheim" (Nr. 7528-0092). Jenseits davon befindet sich die offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen (Acker und Grünland). Östlich des Plangebietes befindet sich eine Wiese, die "Konzenberger Straße" und jenseits der Straße landwirtschaftliche und wohngenutzte Bebauung. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,53 ha.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von Bebauung und Pferdenutzung geprägte Fläche. Gehölze kommen auf der Fläche insbesondere im südlichen Bereich vor. Einzelne Gehölze befinden sich zudem im Bereich der Einfahrt und zwischen der vorhandenen Bebauung. Die Flächen, welche bereits durch die vorhandene

Bebauung versiegelt wurden, können nicht mehr als Standort für verschiedene Pflanzengesellschaften dienen. Dies gilt ebenfalls für die Bereiche, welche für die Pferdehaltung versiegelt wurden (z.B. Reitplatz, Zufahrt etc.). Der verbleibende Bereich des Geltungsbereiches wird als Garten genutzt und weist eine gewisse anthropogene Ausprägung auf. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Fläche bereits überwiegend bebaut, regelmäßigen Störungen ausgesetzt und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist. Zu erwarten sind jedoch siedlungstypische Vogelarten sowie Kulturfolger bzw. Ubiquisten. Die Fläche weist auch in Bezug auf den Biotopverbund keine nennenswerte Wertigkeit auf.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte **Biotop** ("Feldhecken bei Dürrlavingen und Mindelaltheim", Nr. 7528-0092) grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich an. Des Weiteren befindet sich die Planfläche innerhalb des Naturparks "Augsburg – Westliche Wälder" (Nr. NP-00006). 465 m südwestlich befindet sich zudem das Landschaftsschutzgebiet "Augsburg - Westliche Wälder" (Nr. LSG-00417.01). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Flussschottern, donauzeitlich (höhere ältere Deckenschotter) geprägt. Aus dem anstehenden Kies (wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig) haben sich fast ausschließlich Braunerden aus Kiessand bis -lehm bzw. Lehm Kies (Deckenschotter) ausgebildet. Gering verbreitet kommen Deckenschichten mit Lösslehm und Flugsand auf. Auf Grund der vorhandenen Versiegelung im Plangebiet kann in vielen Teilen der Boden seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr nachkommen. Die Böden, welche noch vollständig unversiegelt sind, weisen eine deutliche anthropogene Überprägung auf (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Fahrzeugen und Trittbelastungen durch Pferde; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Die offenen Bereiche des Bodens tragen dazu bei, dass das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig im Untergrund versickern kann. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. **Auf Grund des leichten Gefälles muss unter Umständen mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser gerechnet werden.** Abwässer fallen derzeit im Plangebiet bereits an. Das auftreffende Niederschlagswasser versickert in den noch vollständig unversiegelten Bereichen breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der bestehenden Bebauung ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine bereits überwiegend bebaute Fläche, welche auf Grund der bestehenden Versiegelung keine nennenswerte Produktion an Kaltluft zulässt.

Die wenigen Gehölze auf der Fläche tragen jedoch in einem gewissen Umfang zur Frischluftbildung bei und sorgen für eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Das Plangebiet ist insbesondere aus Westen aus der freien Landschaft einsehbar. Aus südlicher Richtung besteht durch die vorhandenen Gehölze auf der Planfläche sowie durch das angrenzende Biotop eine gewisse Abschirmung. Im Norden und Osten grenzt weitere Bebauung an, weshalb es hier zu einer **weiteren** Abschirmung kommt und das Plangebiet somit keine Relevanz für das Schutzgut aufweist. Da die Fläche ohnehin bereits bebaut ist, kommt es für das Schutzgut bereits zu einer Beeinträchtigung. Die angrenzende "Konzenberger Straße" sowie der Kiesweg im Südwesten kann von der ortsansässigen Bevölkerung als Fußverbindung in die freie Landschaft genutzt werden, sodass hier dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung zukommt.
- 8.2.1.8 **Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Die Fläche weist bereits eine Bebauung auf und dient daher bereits jetzt schon nicht mehr der Naherholung für die ortsansässige Bevölkerung. Auf Grund der bereits stattfindenden Pferdehaltung kann es unter Umständen zeitweise zu Geruchsbelastungen kommen.**
- 8.2.1.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB): Im Osten grenzt direkt das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" (Nr. D-7-7528-0011) an den Geltungsbereich an.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der neuen Baukörper, insbesondere der geplanten Lagerhalle und Verkehrsflächen und der damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Gartens vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze im Süden werden möglicherweise gefällt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Um den in der Einfahrt prägende Einzelbaum zu erhalten, wird dieser als zu erhalten festgesetzt.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In das angrenzende Biotop wird durch die Planung nicht eingegriffen. Da durch die Bebauungsplanänderung nur eine geringfügige Erweiterung in diesem Bereich ermöglicht werden soll, kommt es auch sonst zu keiner negativen Beeinträchtigung des Biotops. Die Ziele der Schutzgebietsverordnung des oben aufgeführten Naturparks stehen in keinem Konflikt zur Planung. Daher ist das Schutzgebiet nicht durch die Planung betroffen. Auch das südwestlich gelegene Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung auf Grund der räumlichen Distanz nicht beeinträchtigt.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichten hinzutretenden Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Pflanzengesellschaften oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der hinzutretenden Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Es kommt durch die Planung zu keiner Änderung des derzeitigen Umgangs mit dem auf den Dach- und Hofflächen auftreffenden Niederschlagswassers. Da die Fläche bereits bebaut ist, ist ein neuer Anschluss an das Abwasser- bzw. Trinkwassernetz nicht notwendig.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die ggf. angedachte Rodung der im südlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume sowie die auf der Fläche stattfindende Frischluftproduktion. Auch wird durch die Erweiterung der Bebauung die Kaltluftbildung weiter eingeschränkt und die Wärmeabstrahlung begünstigt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und durch die Änderung des Bebauungsplanes nur eine geringfügige Erweiterung ermöglicht werden soll, kommt es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ohnehin ist die Planfläche ausschließlich aus Westen aus der freien Landschaft einsehbar.
- 8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für "Gewerbe, Wohnen und Pferdehaltung" kann an diesem Standort eine benötigte Lagerhalle für Zweiräder errichtet werden. Dies ist für den Fortbestand der entsprechenden Firma von Bedeutung, sodass auch langfristig die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden können. Für die ortsansässige Bevölkerung kommt es dadurch zu geringen Einbußen, da eine gewerbliche Halle an einem sonst eingegrüntem Ortsrand entsteht. Dies ist jedoch auf Grund der bestehenden Bebauung zu vernachlässigen.
- 8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB): Da nicht in die Flächen des angrenzenden Bodendenkmales eingegriffen wird, kommt es zu keiner Beeinträchtigung.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Zur Sicherung des wertvollen und prägenden Baumes im Bereich der Einfahrt wird dieser als zu erhalten festgesetzt. Somit kann dieser weiterhin als Lebensraum für die im Gebiet vorkommenden Tierarten, insbesondere Vögel, dienen.
- 8.2.3.3 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken sollte angedacht werden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.4 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.5 Um einen Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu schaffen und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern festgesetzt.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

8.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.3.1.1 Für die Gestaltung der Dächer sind Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von unterschiedlichen Dachformen ermöglichen (Pulldach, Satteldach). Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude wird auf diese Weise ein Gestaltungs-Spielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht. Diese Dachformen erlauben eine zeitgemäße Umsetzung von gewerblichen Hallen und Baukörpern für Dienstleistungsbetriebe.

Regelungen zu Widerkehren und Zwerchgiebeln waren nicht notwendig und werden daher nicht getroffen, um Bauherren nicht grundlos einzuschränken.

Regelungen zu Dachüberständen waren nicht notwendig und werden daher nicht getroffen, um Bauherren nicht grundlos einzuschränken.

8.4 Sonstige Regelungen

8.4.1 Abstandsflächen

- 8.4.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.4.2 Genehmigungspflicht von Bauvorhaben

- 8.4.2.1 Die Genehmigungspflicht jeglicher Bauvorhaben resultiert aus der bestehenden Entwässerungsproblematik in dem Gebiet. Insbesondere die Regenwasserbeseitigung ist als kritisch einzustufen, weswegen bei zukünftigen Bauvorhaben eine individuelle Prüfung der in den bestehenden Ortskanal einzuleitenden Niederschlagswassermenge und daraus resultierender möglicher technischer Schutzmaßnahmen erforderlich sein wird.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,53 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als SO	0,52	98,11 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	1,89 %

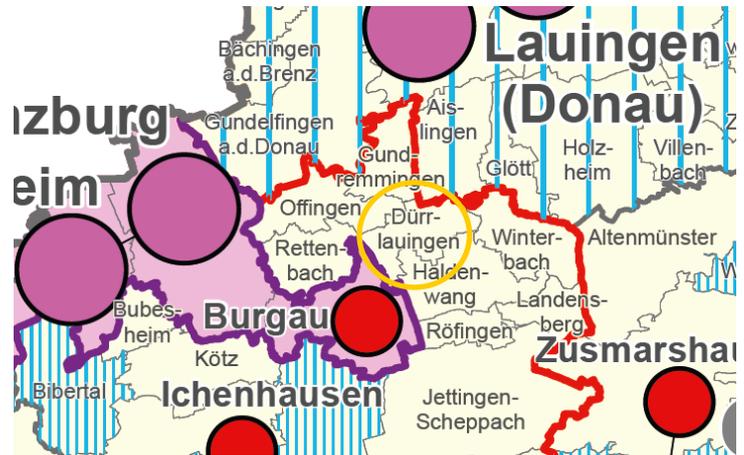
9.2.2 Planänderungen

9.2.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Dürrlavingen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen

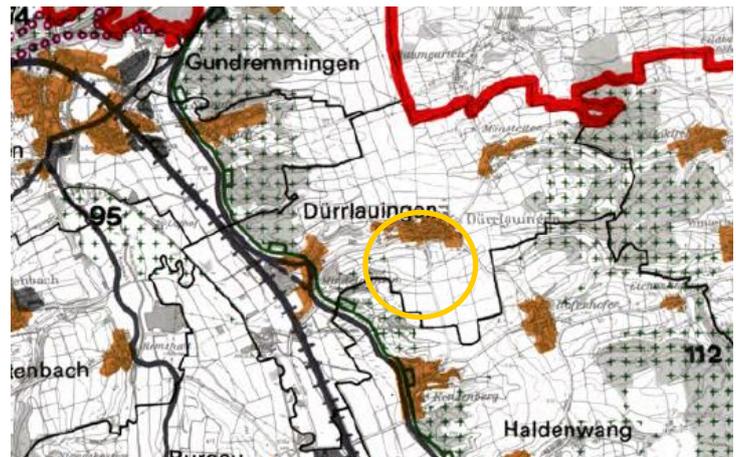
sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2019 enthalten):

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Ergänzung einer Festsetzung der Grundflächenzahl
- Ergänzung einer Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Ergänzung einer Festsetzung zur Bestimmung der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes
- Ergänzung einer Festsetzung zur offenen Bauweise
- Ergänzung der Festsetzung zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Entfernen der Festsetzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Inkraftsetzung der Abstandsflächen
- Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu den zulässigen Dachformen
- Differenzierung der Dachneigung nach Dachformen
- Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Dachaufbauten
- Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Dachüberständen
- Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Dachfarbe
- Aufnahme eines Hinweises mit der Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Aufnahme eines separaten Hinweises zur Denkmalpflege (vormals unter "Ergänzende Hinweise" enthalten)
- Aufnahme eines Hinweises zur denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen unter "Denkmalpflege"
- Aufnahme des Bodendenkmals unter Ziffer 8.2.3.4 der Begründung unter "Übergeordnete Planung"
- Entfernen des Schutzanspruches aus der Festsetzung 3.1 sowie Aufnahme desgleichen als Hinweis.
- Aufnahme eines Hinweises zu Katasterungenauigkeit unter "Plangenaugigkeit"
- Entfernen der Ziffer "Zusammenfassende Erklärung" aus den Verfahrensvermerken
- Ergänzungen des Hinweises zum "Natur- und Artenschutz"
- Aufnahme des Hinweises "Wasser/Grundwasser"
- Überarbeitung der "Planungsrechtlichen Vorschriften" in der Begründung
- Ergänzungen der Abarbeitung der Umweltbelange um das Schutzgut Mensch
- Änderungen der Begründung zum Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft in der Abarbeitung der Umweltbelange

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (++++)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche (G2)



Blick von Süden auf die westliche Grenze des Plangebiets



Blick nach Nordosten auf die südliche Grenze des Plangebiets



Blick auf die Bestandsbebauung, von Süden



Blick von Westen auf die erschließende Straße mit Böschung; Plangebiet zur Linken



12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dürrlauingen, den
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom, Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Dürrlauingen, den
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 18.12.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dürrlauingen, den
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Dürrlauingen, den
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Dürrlauingen, den
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dürrlauingen, den
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrlauingen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Westlicher Eichenweg – 1. Änderung" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dürrlauingen, den
(1. Bürgermeister Edgar Ilg)

Plan aufgestellt am: 29.07.2019

Plan geändert am: 08.11.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.