



Gemeinde **BLINDHEIM**

Schriftlicher Teil

zum

Bebauungsplan der Gemeinde Blindheim

für das Gewerbegebiet und Wohngebiet
"Am Unteren Kreuz" in Unterglauheim

7. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

und konsolidierte Fassung

Fassung vom 06.12.2018

Die Gemeinde Blindheim erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,
- der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,

die 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Unteren Kreuz“ in Unterglauheim als

S A T Z U N G

Hinweis:
Konsolidierte Fassung der Satzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Festsetzungen:

A) Gewerbegebiet (7. Änderung: keine Änder. im Geltungsbereich GE)

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan M 1:1000 mit den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom **27.03.2018** (Planzeichnung zur **6. Änderung**) und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie den Begründungen zur Aufstellung und zu den Änderungen **1 - 6**.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird nach Maßgabe der Planzeichnung:

Gewerbegebiet (GE)

im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen.

Besonders emissionsrelevante Betriebe und Geruchs- und Staub-imitierende Betriebe, wie z.B. Lackieranlagen, Brechanlagen sind nicht zugelassen.

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w , unterschieden nach Tagzeitraum

(6 - 22 Uhr) und Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) nicht überschreitet:

Am Tag: 60 dB(A); in der Nacht: 51 dB(A).

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", Entwurf September 1997 ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet ausnahmsweise nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Diese Wohnungen sollten aufgrund der Erschütterungseinwirkungen nur in einem Abstand von mindestens 40 m zur Bahnstrecke vorgesehen werden. Aufgrund der Geräuschimmissionen wird ferner empfohlen, die Schlafräume nur auf der bahnabgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5 (2. Änderung).

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 festgesetzt (statt 0,8 gem. 2. Änderung)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 4 Größe der Baugrundstücke

Die Größen der Baugrundstücke werden je nach Erfordernis festgelegt.

§ 5 Bauweise

Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In Abweichung zu § 22 sind auch Gebäude mit einer Länge bis max.100 m zulässig.

Gestaltung der Wohn- und Bürogebäude

Für alleinstehende Wohn- und Bürogebäude gelten die Festsetzungen gemäß Abschnitt B) Wohngebiet § 16 Nummer (1) bis (9)

(1)
entfällt

(1a)
entfällt

(2) Dachneigung von Betriebsgebäuden

Betriebsgebäude und Hallen bis zu einer Breite von 20 m sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung 3° - 25° auszuführen. Sind sie mit Wohn- und Bürogebäuden zusammengebaut, so ist deren Dachneigung den Hallen anzugleichen.

Großvolumige Betriebsgebäude und Hallen und damit verbundene Bürogebäude über 20 m Breite sind mit flachgeneigten Satteldächern bis maximal 7° Dachneigung auszuführen.

(3) Dacheindeckung von Betriebsgebäuden

Als Dacheindeckung sind neben roten bis rotbraunen oder dunkelgrauen Ziegeln auch gewellte Formen nur in diesen Farben zulässig. Es sind auch Dacheindeckungen aus Metall zulässig, deren Farbton dem der Außenwandflächenverkleidung anzupassen ist, ebenso begrünte Dächer. Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Dächern von Gebäuden nicht zulässig.

(4)Außenwände und Farben der Fassaden

Lagerhallen und Betriebsgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Außenflächen von Gebäuden nicht erlaubt.

Bei Betriebsgebäuden und Hallen sind Wandverkleidungen zu wählen, die von der Farbe oder einer möglichen wechselnden Farbgebung dem Tageslicht angepasst sind und sich in die Landschaft einfügen.

§ 6 Kniestock

entfällt

§ 6a Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe darf 11,0 m nicht überschreiten.

Wand- und Firsthöhe werden von der zulässigen OK_EG_FFB (Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden) gemessen.

§ 7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden (OK_EG_FFB), bezogen auf die OK Straße bzw. Gehweg darf bei Betriebsgebäuden und Hallen 0,30 m nicht überschreiten.

Die Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden (OK_EG_FFB) darf bei alleinstehenden Wohn- und Bürogebäuden nicht höher als max. 0,50 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Gebäude senkrecht zur Straße, liegen.

Das künftige Gelände darf bis höchstens OK Fahrbahn aufgeschüttet werden.

§ 8 Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen

Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrt anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zugelassen.

Stellplatzflächen für Personenkraftwagen müssen mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrassen ausgeführt werden.

§ 9 Grundstückszufahrten

Im Bereich von Straßeneinmündungen oder am gegenüberliegenden Fahrbahnrand von Straßeneinmündungen sind keine Grundstückseinfahrten zugelassen. Der Abstand zwischen Bogenende der Straßeneinmündung und der Grundstückszufahrt muss mind. 10,0 m betragen.

§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzonen von Werbeanlagen sind unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben müssen in Größe und Höhe in einem ausgewogenen Verhältnis zu den baulichen Anlagen stehen.

§ 11 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen einschließlich des Zaunsockels eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, es sei denn, aus betrieblichem Erfordernis ist eine größere Höhe notwendig.

Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes. Zaunsockel dürfen nicht höher als 25 cm über dem angrenzenden Gelände errichtet werden.

Unterirdische Stützbauwerke aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betondielen bzw. der Pflastersteine) sind vom privaten Grundstückserwerber bzw. Grundstücksbesitzer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechte geltend gemacht werden.

B) Wohngebiet

§ 12 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan M 1:1000 mit den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom **27.03.2018** (Planzeichnung zur **6.** Änderung) und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie den Begründungen zur Aufstellung und zu den Änderungen **1 - 7.**

§ 13 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

„Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO

Eine detaillierte Betriebsbeschreibung ist dem Bauantrag beizulegen.

Die **weiteren** im § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 14 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 15 Größe der Baugrundstücke

entfällt

§ 16 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser (E/D).
Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind höchstens 2 (zwei) Wohnungen zulässig.

Gestaltung der Gebäude

(1) Firstrichtung

Die Firstrichtungen für die Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen werden nicht festgelegt. Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind als Vorschlag zu betrachten.

Für die am Hauptgebäude geplanten Anbauten sind Nebenfirstrichtungen zugelassen (Zwerchhäuser, Zwerchgiebel).

(2) Dachform und Dachneigung

Mit Ausnahme von Tonnen- und Flachdächern sind alle Dachformen auf Hauptgebäuden zugelassen. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte +/- 1,50 m anzuordnen.

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Eindeckungen und Verkleidungen als beim Hauptgebäude zulässig.

Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 11° bis 52° zulässig.

Garagen und Nebengebäude können in Dachform, Dachneigung und der Art der Dacheindeckung vom Hauptgebäude abweichen.

Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden zulässig.

(2a) Dachüberstände

Traufe: 0,80 m

Ortgang: 0,50 m

(3) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig.

Zulässig sind Gauben mit Satteldach oder Schleppgauben. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.

(4) Kniestockhöhen

entfällt

(5) Dacheindeckung

Dacheindeckungen haben in rot bis rotbraunen oder dunkelgrau bis anthrazit farbigen Dachsteinen zu erfolgen

Der Farbton der Dacheindeckung bei Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen. Blechdächer sind nur zulässig, wenn sie schallgedämmt sind.

(6) Grundrissorientierung

Für alle Wohngebäude wird empfohlen, den Grundriss der Gebäude so zu orientieren, dass die zum Schlafen genutzten Räume auf der bahnabgewandten Gebäudeseite geplant werden.

(7) Wandhöhe

Die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt maximal 6,50 m gemessen von der zulässigen OK_EG_FFB (Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden).

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,75 m gemessen von der zulässigen OK_EG_FFB.

(8) Zwerchgiebel oder Zwerchbauten

Zwerchgiebel oder Zwerchbauten sind zulässig.

Sie dürfen in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung vom Hauptdach abweichen. Auch Tonnendächer sind zulässig.

(9) Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.

§ 17 Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Garagentor muss immer ein Abstand von mindestens 6,00 m vorhanden sein.

Dachterrassen auf Grenzgaragen und Nebengebäuden an der Grenze sind unzulässig.

Für jede Wohneinheit auf einer Parzelle sind zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, aber nicht die Stauräume davor.

Die Stellplätze (Stauraum von 6,00 m) dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden, so dass eine ungehinderte Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann.

Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen, errichtet werden. Der Abstand zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und dem Carport muss mindestens 1,50 m betragen.

§18 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden (OK_EG_FFB) darf für alle Parzellen nicht höher als max. 0,50 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Haus senkrecht zur Straße, liegen.

Das künftige Gelände darf bis höchstens OK Fahrbahn aufgeschüttet werden.

§18a Einfriedungen

Sockel sind zur Abgrenzung nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig (über Gelände oder öffentlichen Flächen).

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m (incl. Sockel) zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

Unterirdische Stützbauwerke aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betondielen bzw. der Pflastersteine) sind vom privaten Grundstückserwerber bzw. Grundstücksbesitzer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechte geltend gemacht werden.

C) Allgemeine Festsetzungen

§19 Immissionen

Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen können zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sowie Lärmbelästigungen ausgehen.

Lärmschutzwall

Auf der freien Fläche zwischen Gewerbe- und Allgemeinem Wohngebiet wird zur Minderung der gewerblichen Geräuschimmissionen im Wohngebiet sowie zur optischen Trennung der beiden Gebietsnutzungen ein 6 m über Gelände hoher Lärmschutzwall auf der gesamten zur Verfügung stehenden Länge errichtet.

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen die folgenden Anforderungen erfüllen:

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen u. insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

§ 20 Freihaltung von Sichtdreiecken

Innerhalb der Sichtdreiecke an Einmündungen dürfen Hochbauten, ausgenommen Zäune nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art, Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Geplante Bäume innerhalb des Sichtdreieckes müssen einen Astansatz von mind. 2,30 m aufweisen.

§ 21 Versickerungsanlagen

Das auf den Grundstücken des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht verschmutzten befestigten Flächen muss dem Untergrund zugeleitet werden.

Für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Dies gilt auch für Dachflächenwasser von Metalldächern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Arbeitsblätter DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind ggf. zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in den Untergrund bedarf einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

§ 22 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3, Satz 4, rechtsverbindlich.

§ 23 Pflanzgebot für private Flächen

Pflanzgebot mit Bindung für Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für private Grünflächen:

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, davon sind mind. 50 % zusammenhängend gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pro 50 m² der zu pflanzenden Fläche muss mindestens ein Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste 1 gepflanzt werden.

Vor Fassaden, die größer als 60 m² sind, ist eine Bepflanzung gemäß nachfolgender Pflanzliste 2, vorzusehen.

Pflanzliste 1 (Einzelbaumpflanzung):

Mindestqualität: H 3 x V. 14 - 16

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuch

regionaltypische Obstsorten

Pflanzliste 2 (Gruppenpflanzung):

Heister: 2 x V. 175 - 200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buch

Sträucher: 2 x V. 60 - 100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus silvestris	Holzapfel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Zur Ortsrandeingrünung ist im Osten ein 6 m breiter Grünstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Pflanzen und die Bepflanzung dieses Bereiches werden von der Gemeinde in Absprache mit dem Landratsamt durchgeführt. Die Pflege obliegt dem Grundstücksbesitzer.

§ 24 Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

§ 25 Ausbaustufen

Die Realisierung des Baugebiets erfolgt in 3 zeitlich und räumlich getrennten Ausbaustufen.

Ein neuer Ausbauabschnitt darf erst begonnen werden, wenn mind. 70 % des vorhergehenden Abschnittes bebaut ist.

§ 26 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereichs statt. Die jeweiligen Flächen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise

1. entfällt siehe §19
2. Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.
3. Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich den staatlichen Denkmalschutzbehörden mitzuteilen.
4. Kiesgrube
Am Bestand der Kiesgrube mit Wasserfläche und vorhandener Bepflanzung werden keine Veränderungen durchgeführt.
5. Lärmschutzwall
Auf beiden Längsseiten des Walles sind Bewirtschaftungswege vorgesehen. Die Bepflanzung des Walles erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen.
6. Straßenbegleitende Grünflächen
Die Art und den Umfang der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
7. Bauvorhaben entlang der Bahnlinie
Bei Bauvorhaben entlang der Bahnlinie ist eine eisenbahntechnische Prüfung des Vorhabens erforderlich. Die Vorschriften des Eisenbahn – Bundesamtes sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Blindheim hat in seiner Sitzung am xxxxxxxx beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Unteren Kreuz“ im Ortsteil Unterglauheim im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Gemeindespiegel der Wochenzeitung "extra" am xxxxxxxx ortsüblich bekanntgemacht.

Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom xxxxxxxx bis xxxxxx der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gegeben. Bedenken und Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss, Auslegung: xxxxxxxxxxxx

Der Gemeinderat Blindheim hat in seiner Sitzung vom xxxxxxxxxxxx den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Unteren Kreuz" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 7. Änderung in der Fassung vom xxxxxxxx wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB vom xxxxxxxxxxxx bis xxxxxxxxxxxx im Rathaus der VG Höchstädt und in Blindheim öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Anhörung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ortsüblich im Gemeindespiegel der Wochenzeitung "extra" bekannt gegeben.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss: xxxxxxxxxxxx

Der Gemeinderat Blindheim hat den Bebauungsplan, 7. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gem. Paragraph 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xxxxxxxxxxxx als Satzung (Paragraph 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß Paragraph 10 Abs. 3 Baugesetzbuch durch Veröffentlichung im Gemeindespiegel der Wochenzeitung „extra“ am xxxxxxxxxxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit schriftlichem Teil liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des Paragraphen 44 sowie der Paragraphen 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Blindheim, den2018

.....
Jürgen Frank, 1. Bürgermeister

II. Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Bebauungsplanänderung und ihre Begründung sind:

- des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,
- der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,

2. Räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung

Das Gewerbe- und Wohngebiet liegt in der Gemeinde Blindheim, Gemarkung Unterglauheim, nördlich der Bahnlinie Neuoffingen – Ingolstadt, südöstlich der jetzigen Bebauung an der Straße nach Wolpertstetten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert.

Der Bereich der Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Unterglauheim:

- Flur Nr. 546,
- Flur Nr. 547,
- Teilfläche des öffentlichen Feldweges Flur Nr. 549
- sowie alle Flurstücke und Parzellen im Wohn- und Gewerbegebiet.

3. Änderung des Bebauungsplanes und bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat von Blindheim hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Unteren Kreuz“ in der Gemeinde Unterglauheim zu ändern.

Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss:

Unterrichtung der Öffentlichkeit:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Auslegung:

*Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Satzungsbeschluss:*

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung soll es sein, im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes auch „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen.

5. Beschleunigtes Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden,

- wenn sich die Bebauungsplanänderung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet,
- es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Beeinträchtigung von FFH - Gebieten und Vogelschutzgebieten) vorhanden sind,
- wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) bzw.
- bei einer Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB).

Der Geltungsbereich bleibt unverändert und beträgt ca. 119.300 m²

Der Anteil Grünflächen ändert sich nur unwesentlich gegenüber der ursprünglichen Planung und wird vernachlässigt.

Berechnung der Grundfläche:	WA = 0,40 x 47.469 m ² =	18.988 m ²
	GE = 0,50 *) x 36.269 m ² =	18.345 m ²
Summe		37.123 m ²

*) Urfassung GRZ = 0,8; 2. B-Planänderung = 0,5

Die anzurechnende Grundfläche beträgt 37.123 m² und ist somit größer 20.000 m², jedoch kleiner 70.000 m².

Eine überschlägige Prüfung gemäß Anlage 2 des BauGB ist erforderlich.

6. Prüfung gem. Anlage 2 BauGB

Durch die Anwendung des § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB (anzurechnende Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m²) muss die Gemeinde anhand der Anlage 2 zum BauGB unter Beteiligung der entsprechenden Behörden eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls durchführen.

Diese Prüfung wurde in der 2. Bebauungsplanänderung durchgeführt.
Die Prüfung gem. Anlage 2 BauGB in der 2. Bebauungsplanänderung ergab, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Änderung des § 13 der Satzung (ausnahmeweise Zulässigkeit von „Sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO) bei der 7. Änderung hat keinen Einfluss auf die Umweltprüfung.

7. Weiteres Verfahren bzw. rechtliche Gegebenheiten

Der § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB wird angewendet und die Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden soll.

Weiter wird vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur Äußerung soll gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB durchgeführt werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Im Planbereich sind keine Nutzungen zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP bedürfen.

BauGB abgesehen.

8. Flächennutzungsplan

Der gesamte Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Blindheim, den2018

Jürgen Frank, 1. Bürgermeister

.....