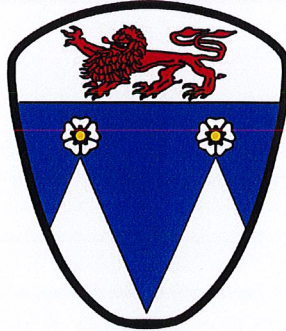


GEMEINDE BUBESHEIM

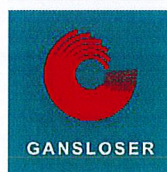


# BEBAUUNGSPLAN

## „Dorfäcker“ – 1. Änderung

Stand: 13.04.2015  
Ergänzte Verfahrensvermerke 04.09.2015

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Weigandweg 2  
89407 Dillingen  
Telefon: 0 90 71 – 7 29 06 22  
Telefax: 0 90 71 – 7 29 06 21



INGENIEURE & PLANER

---

Bearbeitung:

Projektnummer 214.08833.00

**Birgit Abele**  
B.Eng. Landschaftsarchitektur  
M.Sc. Umweltplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	Bebauungsplan „Dorfäcker“ – 1.Änderung .....	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
§ 5	Gestaltung der Gebäude.....	4
B.	Begründung .....	5
1.	Allgemeines .....	5
2.	Anlass und Zielsetzung der Planung .....	5
3.	Verfahren nach § 13a BauGB.....	5
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	6
C.	Verfahrensvermerke .....	7
	Ergänzende Verfahrensvermerke:.....	8

## A. BEBAUUNGSPLAN „DORFÄCKER“ – 1.ÄNDERUNG

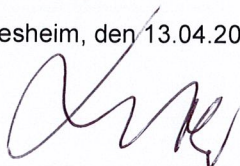
Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 17.11.2014, (GVBl. S. 478)

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 Abs. 1 und des § 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim diese Änderung des Bebauungsplans „Dorfäcker“- 1.Änderung bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen - als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Bubesheim, den 13.04.2015



Walter Sauter, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Dorfäcker“ wird in folgenden Punkten neu gefasst:

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine max. Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

### § 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1 Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind nur Satteldächer für Hauptgebäude zugelassen. Die Firstrichtung muss entsprechend der Eintragung verlaufen  
Nebengebäude und Anbauten können eine andere Dachform aufweisen.
- 5.2 Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen.
- 5.5 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Kellergaragen werden nicht zugelassen.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfäcker“ bleiben weiter bestehen.

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Dorfäcker“ der Gemeinde Bubesheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.01.2015 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

### **2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**

Der aktuell geltende Bebauungsplan „Dorfäcker“ wurde im Jahr 1985 rechtskräftig. Zu dieser Zeit war es üblich, relativ enge Festsetzungen für den Bebauungsplan zu erlassen. Im Plangebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zugelassen. Gleichzeitig sind auf der westlichen Plangebietsseite nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen, wenn ein Vollgeschoss davon im Dachgeschoss liegt. Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeiten an den Gebäuden im Westen sind so nur schwer zu realisieren.

Durch den Generationenwechsel, den solche Einfamilienhaus-Wohngebiete erfahren, den gestiegenen Anforderungen an den Wohnraum und im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Fläche kommt der Wunsch nach entsprechenden Ausbaumöglichkeiten.

Eine städtebauliche Nachverdichtung des Baugebiets ist mit den aktuellen Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,3 und dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss nur schwer möglich. Die beschriebenen restriktiven Vorgaben sollen zugunsten künftiger Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich geändert werden, um den Bewohnern die Möglichkeit zum Ausbau zu geben, soll eine Änderung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt werden.

### **3. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet nur Innenbereichsflächen umfasst und die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

### **4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kötz, zu der die Gemeinde Bubesheim gehört, stellt das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die geplante Änderung betrifft nicht die zulässige Art der Nutzung. Daher ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Dorfäcker – 1.Änderung“ aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kötz entwickelt.

## **5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Plangebiet des derzeit gültigen Bebauungsplans „Dorfäcker“. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nr. 498/4 - 498/23 sowie Teilflächen von Fl.-Nr. 11/2, 11/18, 11/21, 43/1, 44, 46, 414, 414/3, 414/4, 498/1 und 499 jeweils Gemarkung Bubesheim.

## **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Um eine städtebauliche Nachverdichtung des Plangebiets und eine flexiblere und effizientere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf die Obergrenze von 0,4 hochgesetzt. Des Weiteren werden aus gleichem Grund zwei Vollgeschosse als Höchstmaß einheitlich für das gesamte Plangebiet zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da durch die Begrenzung der Geschosse auf zwei Vollgeschosse und die Festsetzung einer GRZ die Bebaubarkeit der Flächen ausreichend beschränkt ist und keine überdimensionierten Gebäude im Gebiet entstehen können. Gleichzeitig wird durch den Verzicht auf eine GFZ eine gewisse Flexibilität für Nachverdichtung und Innenentwicklung gewahrt.

### **6.2 Gestaltung der Gebäude**

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen, um die gestalterische Angleichung an die benachbarten Baugebiete zu sichern. Für Nebengebäude und Garagen ist die Dachform nicht zwingend auf Satteldächer begrenzt, um eine flexiblere Bebauung der Gebiete zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund wird auf die zwingende Vorgabe, Garagen in gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen, verzichtet.

Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Kellergaragen werden weiterhin nicht zugelassen

Die zulässige Dachneigung wird auf 20° - 45° erweitert, um die Ausnutzung der Vollgeschosse im Plangebiet effektiver und flexibler zu gestalten. Überdimensionierte Gebäudkörper werden durch die Beibehaltung der festgesetzten Traufhöhe von 6,20 Meter im zweigeschossig bebaubaren Bereich ausgeschlossen.

## C. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Bubesheim hat gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **15.01.2015** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfäcker“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **23.01.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Auslegung (Offenlage)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **15.01.2015** wurde mit textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **02.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

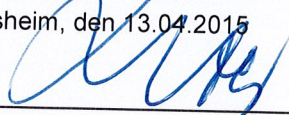
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **23.01.2015** ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **02.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015** durchgeführt.

### 3. Satzungsbeschluss

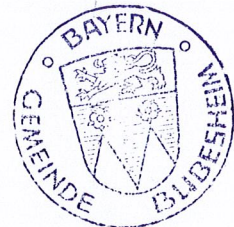
Die Gemeinde Bubesheim hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **13.04.2015** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom **13.04.2015** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Bubesheim, den 13.04.2015



Walter Sauter, 1. Bürgermeister

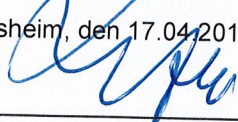
(Siegel)



### 4. In-Kraft-Treten

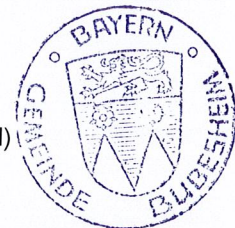
Der Satzungsbeschluss wurde am **17.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bubesheim, den 17.04.2015



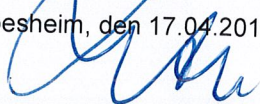
Walter Sauter, 1. Bürgermeister

(Siegel)



Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kötz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bubesheim, den 17.04.2015



Walter Sauter, 1. Bürgermeister

(Siegel)



## ERGÄNZENDE VERFAHRENSVERMERKE:

Heilung eines Ausfertigungsmangels sowie rückwirkende Inkraftsetzung i.S.d. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

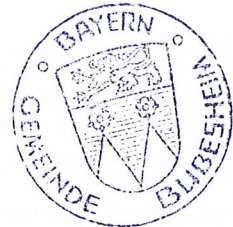
### 5. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Bubesheim, den 20.08.2015

Walter Sauter, 1. Bürgermeister

(Siegel)



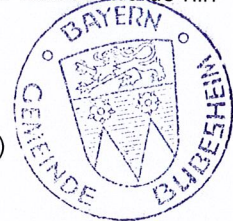
### 6. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **04.09.2015** erneut ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung rückwirkend zum **17.04.2015** in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bubesheim, den 04.09.2015

Walter Sauter, 1. Bürgermeister

(Siegel)

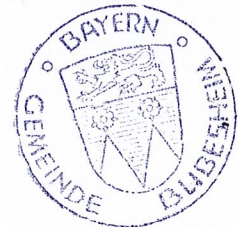


Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kötz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bubesheim, den 04.09.2015

Walter Sauter, 1. Bürgermeister

(Siegel)





Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kötz, Schloßplatz 1, 89359 Kötz während der allgemeinen Dienststunden für jedermann zur Einsichtnahme aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wird hingewiesen.

Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden demnach unbeachtlich

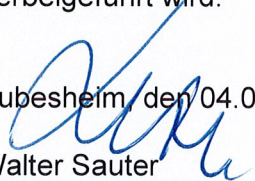
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde Bubesheim geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bubesheim, den 04.09.2015

  
Walter Sauter

1. Bürgermeister