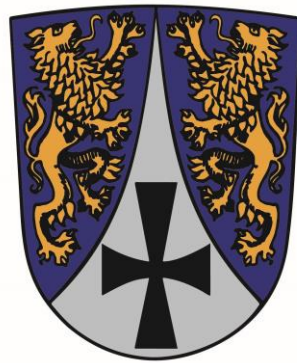


# Gemeinde Zöschingen



## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

### „Brauweg“

#### Begründung

Plandatum: 11.12.2017

Aufgestellt  
Hermaringen,.....

Anerkannt und ausgefertigt  
Zöschingen, .....

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

.....  
Tobias Steinwinter,  
1.Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

---

Projektnummer 217.09555.00

Bearbeitung:

**Stephanie Kleen**  
B. Sc. Geographie  
M. Eng. Stadtplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....	4
2.	Alternativenprüfung.....	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planung .....	4
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
6.	Lage und Topographie .....	5
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
8.	Verfahren: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB .....	6
9.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
11.	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	9

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG**

Aufgrund der Nachfrage nach Bauland sowie zur Regelung der bestehenden Grundstücke mit baulichen Anlagen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Misch- und Dorfgebiet dargestellt. Die Gemeinde möchte die innerörtlichen Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entwickeln und nachverdichten.

Zur Ermöglichung weiterer Bebauung im Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Dillingen handelt es sich um Außenbereichsflächen, welche an bestehende Bebauung angrenzen. Zur Anwendung kommt daher das Verfahren nach 13b BauGB. Weitere Ausführungen zum Verfahren sind unter Punkt 8 erläutert.

### **2. ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Im Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet werden innerhalb dieser bereits als Baufläche vorgesehenen Flächen geplant.

Alternative Flächen stehen in Zöschingen derzeit nicht zur Verfügung.

### **3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Regionalplan**

Die Gemeinde Zöschingen liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Mischgebiet, Dorfgebiet sowie eine Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan kann teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Abweichungen werden im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb.1: Lage Bebauungsplan im Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

#### **4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD**

Im Planbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. In der Umgebung befindet sich landwirtschaftlich geprägte Bebauung. Am westlichen und südlichen Rand des Bebauungsplans liegt der Rostelbach.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Zöschingen:

Grundstücke Flur-Nr. 77/1, 77/4 sowie ein Teilbereich von 79 und 1/23

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Zöschingen Flur-Nr. 1/16, 738, 80/2, 167/3, 77

#### **6. LAGE UND TOPOGRAPHIE**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortschaft Zöschingen, südlich der Wehrstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha. Das Gelände im Plangebiet fällt von Nord nach Süd leicht ab.

#### **7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

##### **7.1 Nutzung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Teil landwirtschaftlich und zum Teil als Grünfläche genutzt. Am südwestlichen

Rand des Plangebiets befinden sich der Rostelbach sowie einige Bäume. Die angrenzende Bebauung ist landwirtschaftlich geprägt.

## 7.2 **Bodenwerte**

Laut Bodenschätzungskarte Bayern handelt es sich im Plangebiet um die Bodenart leh-mige Tone der Zustandsstufe 3 (mittel).

([http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de), abgerufen am 31.05.2017)

Es liegt ein Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten vor.

([http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_geologie\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de), abgerufen am 31.05.2017)

## 7.3 **Eigentumsverhältnisse**

Die Plangebietsflächen sind zum Teil in privatem und zum Teil in öffentlichem Eigentum.

## 7.4 **Verkehrerschließung**

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke wird eine Stichstraße mit Wendehammer geplant. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Wehrstraße. Weiterhin werden öffentliche Parkplätze vorgesehen.

## 8. **VERFAHREN: EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGB**

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> gegeben ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## 9. **FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### 9.1 **Art der baulichen Nutzung**

Entlang der Wehrstraße sollen verschiedene Nutzungen ermöglicht werden, weshalb in diesem Bereich ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Da im hinteren, ruhigeren Bereich Wohnbebauung entstehen soll, wurde hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen Lärmpegel werden entsprechend eingehalten.

Tankstellen und ausnahmsweise zulässige Anlagen sind nicht zulässig, da diese den Gebietscharakter stören.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **9.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung zu regeln, ist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze einheitlich für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet festgesetzt.

### **9.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient der Beitragsberechnung und wurde mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Obergrenze einheitlich für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet festgesetzt.

### **9.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Um die Zahl der Vollgeschosse zu beschränken, wurde diese auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt.

### **9.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind für die zulässigen Haustypen maximale Gebäude- sowie Wandhöhen festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

## **9.3 Höhenlage**

Als Bezugspunkt zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Höhenlage definiert.

## **9.4 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese orientiert sich an der ortstypischen Bauweise.

## **9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll dazu beitragen, dass sich die Wohnungsanzahl im Gebiet der Umgebung entsprechend entwickelt und eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

## **9.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

## **9.7 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

### **9.7.1 Garagen und Pkw-Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

### **9.7.2 Nebenanlagen**

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

sig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen sowie Nebengebäude bis 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche ohne Feuerstätte ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

## **9.8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

### **Sichtfeld**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist das eingetragene Sichtfeld von baulichen und sonstigen sichtbehindernden Anlagen und Bepflanzungen gemäß Festsetzung freizuhalten.

## **9.9 Verkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets.

## **9.10 Grünflächen**

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch als Retentionsflächen und Uferstreifen der öffentlichen Gewässer. Zur Sicherstellung einer standorttypischen Bepflanzung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

## **9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Entwässerung von Dach- und Stellplatzflächen**

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird vor Ort versickert, um die Reinigungsleistung der Bodenorganismen zu nutzen bzw. das unbelastete Oberflächenwasser auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **Schmutzwasser**

Um eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers auszuschließen, ist Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten.

## **9.12 Pflanzgebote und Pflanzerhaltungen**

### **9.12.1 Pflanzgebot**

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

### **9.12.2 Pflanzbindungen**

Um den Erhalt bzw. die Ersatzpflanzungen entlang des Rostelbachs zu sichern, wurde diese durch eine Pflanzbindung festgesetzt.

## **10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden örtliche Bauvorschriften erlassen.



## **11. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Denkmalschutz, Immissionsschutz, Bestandschutz, Baugrund, Altlasten, Wasserschutz und Artenschutz enthalten.