

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

(Landkreis Augsburg)

---



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 49 „Süd IV“

Verfahren gem. § 13 BauGB

## SATZUNG & BEGRÜNDUNG


Fassung vom 17.04.2019

---

### **OPLA**

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Werner Dehm & Patricia Goj

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## Bebauungsplan Nr. 49 „Süd IV“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 17.04.2019.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (A) mit den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) / Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 17.04.2019.
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D) / Hinweise (E)) in der Fassung vom 20.09.2018

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 17.04.2019.

### A **PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

### B **PLANZEICHEN (B1 und B2)**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

### C **VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 „SÜD IV“

---

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2.2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ ersetzen die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ (i.d.F.v 20.09.2018).

Alle anderen textlichen sowie planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ (i.d.F.v 20.09.2018) bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

WA 1:

	<u>Typologie 1</u>	<u>Typologie 2</u>
▪ Vollgeschosse:	I - II (I+D)	II
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 3,8 m	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	max. 3,8 m	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):	max. 8,5 m	max. 9,5 m

*Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.*

*Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.*

WA 1:

	<u>Typologie 1</u>	<u>Typologie 2</u>
▪ Vollgeschosse:	I - II (I+D) / II	II
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 3,8 m	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	-	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe:	max. 8,5 m	max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebaut werden. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss und nicht als Staffelgeschoss ausgebaut werden.

WA 2:

	<u>Typologie 1</u>	<u>Typologie 2</u>
▪ <del>Geschosse:</del>	<del>II</del>	<del>III (II+D)</del>
▪ <del>Wandhöhe (traufseitig):</del>	<del>max. 6,5 m</del>	<del>max. 6,5 m</del>
▪ <del>Gesamthöhe (bei Flachdächern):</del>	<del>max. 6,5 m</del>	<del>max. 6,5 m</del>
▪ <del>Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):</del>	<del>max. 9,5 m</del>	<del>max. 11,5 m</del>

~~Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.~~

~~Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III (II+D) muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.~~

WA 2:

	<u>Typologie 1</u>	<u>Typologie 2</u>
▪ Vollgeschosse:	II	III (II+D) / III
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	max. 6,5 m	-
▪ Gesamthöhe:	max. 9,5 m	max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss und auch nicht als Staffelgeschoss ausgebaut werden.

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III (II+D) muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III muss das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

WA 3:

▪ <del>Geschosse:</del>	<del>III (zwingend)</del>
▪ <del>Wandhöhe (traufseitig):</del>	<del>max. 9,0 m</del>
▪ <del>Gesamthöhe (bei Flachdächern):</del>	<del>max. 9,0 m</del>
▪ <del>Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):</del>	<del>max. 11,5 m</del>

~~Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III darf das auf dem dritten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.~~

WA 3:

▪ Vollgeschosse:	III (zwingend)
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 9,0 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	max. 9,0 m
▪ Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):	max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III darf das auf dem dritten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss und auch nicht als Staffelgeschoss ausgebaut werden.

WA 4:

- ~~Vollgeschosse: I - II~~
- ~~Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m~~
- ~~Gesamthöhe (bei Flachdächern): max. 6,5 m~~
- ~~Gesamthöhe (bei geneigten Dächern): max. 9,5 m~~

~~Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.~~

WA 4:

- Vollgeschosse: I - II
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe (bei Flachdächern): max. 6,5 m
- Gesamthöhe (bei geneigten Dächern): max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss und auch nicht als Staffelgeschoss ausgebaut werden.

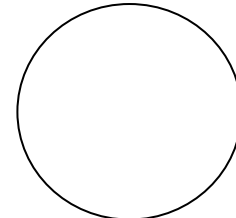
**3 INKRAFTTRETEN**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Untermeitingen, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

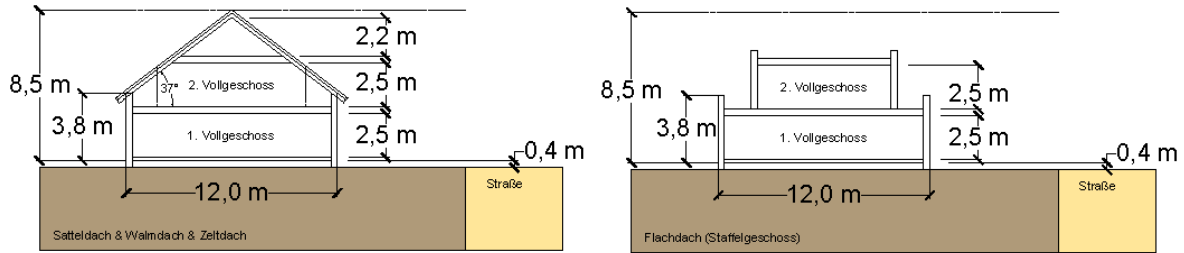
.....  
Simon Schropp  
Erster Bürgermeister



Siegel

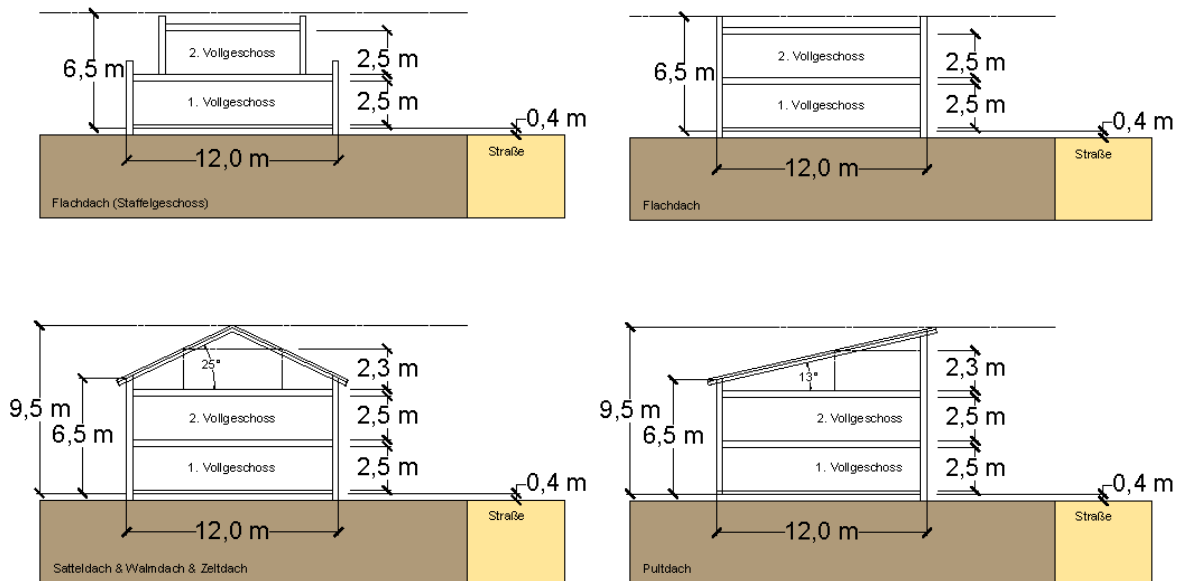
**ANLAGE: Schemaskizzen der zulässigen Gebäudetypen**

**WA 1 (Typologie 1): I-II (I+D) / II – WH 3,8 m / GH 8,5 m**

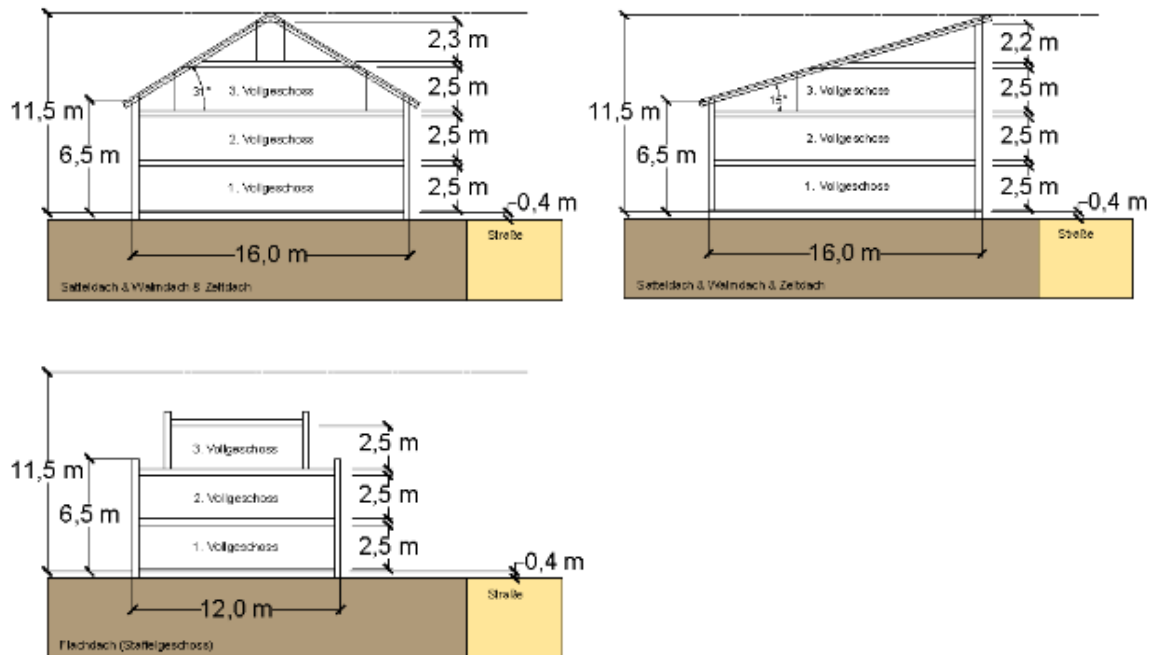


**WA 1 (Typologie 2), WA 2 (Typologie 1) und WA 4:**

II – WH 6,5 m / GH 6,5 m bei Flachdächern und WH 6,5 / GH 9,5 m bei geneigten Dächern

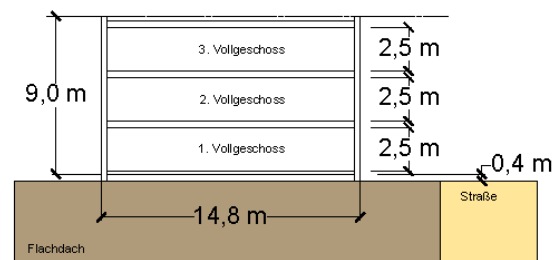
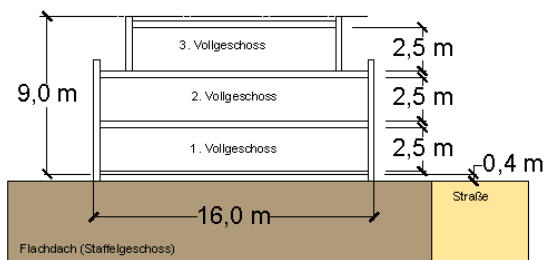
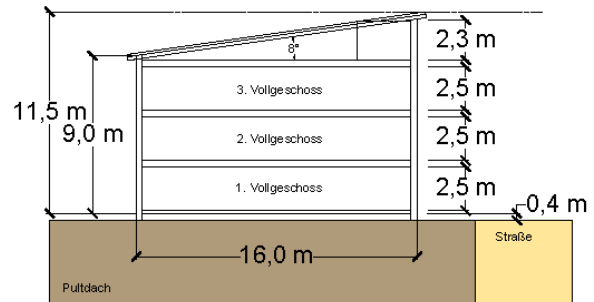
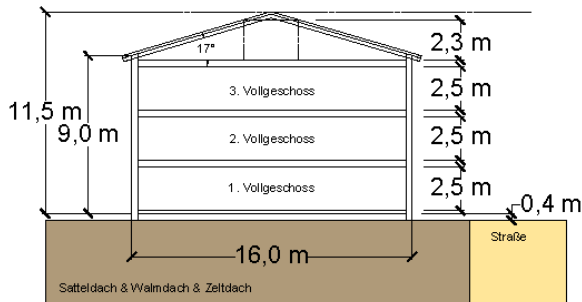


**WA 2 (Typologie 2): III (II+D) / III – WH 6,5 m / GH 11,5 m**



**WA 3: III (zwingend) –**

WH 9,0 m / GH 9,0 m bei Flachdächern und WH 9,0 / GH 11,5 m bei geneigten Dächern



## BEGRÜNDUNG

---

Der Gemeinde Untermeitingen ist aufgrund einer Nachfrage von einem Architekten, der auf einem Grundstück im Plangebiet eine Bebauung plant, eine Unklarheit zwischen den textlichen Festsetzungen der Satzung und der Anlage „Schemaskizzen der zulässigen Gebäudetypen“ der Satzung, der Begründung sowie der Nutzungsschablone in der Planzeichnung aufgefallen. Die Unklarheit bezieht sich auf die Festsetzung zur „Gesamthöhe (bei Flachdächern)“ im WA 1 (Typologie 1) und WA 2 (Typologie 2) unter Pkt. 2.2 „Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse“ der Satzung.

Die bisherige Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (i.d.F.v. 20.09.2018) definiert, dass

- im WA 1 (Typologie 1 – II (II+D)) bei Gebäuden mit Flachdach eine WH von 3,8 und eine GH von 3,8 m bzw.
  - im WA 2 (Typologie 2 – III (II+D)) bei Gebäuden mit Flachdach eine WH von 6,5 und eine GH von 6,5 m bei
- eingehalten werden muss.

In diesen beiden Typologien darf das zweite Vollgeschoss aber entweder im Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss ausgebildet werden, wie den Schemaschnitten der Anlage „Schemaskizzen der zulässigen Gebäudetypen“ zur Satzung entnommen werden kann. Damit kann die Wandhöhe nicht gleich der Gesamthöhe sein. In diesen beiden Typologien sollte die Gesamthöhe von max. 8,5m im WA 1 (Typologie 1) und von max. 11,5 m im WA 2 (Typologie 2) zur Anwendung kommen.

Um dies Unklarheit auszuräumen, wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung im WA 1 (Typologie 1) und im WA 2 (Typologie 2) die festgesetzte „Gesamthöhe bei Flachdächern“ herausgenommen. Damit gilt bei der Realisierung von Staffelgeschossen in diesen beiden Typologien die allgemeine Gesamthöhe, die auch bei Gebäuden mit geneigten Dächern zur Anwendung kommt.

In diesem Zusammenhand wird auch deutlicher hervorgehoben, dass

- im WA 1 (Typologie 1) und im WA 2 (Typologie 2) bei den zulässigen Geschossigkeiten II (I+D) und III (II+D) das zweite bzw. dritte Geschoss auch als Staffelgeschoss (d.h. II (I+D) / II und III (II+D) / III) und
  - bei den zulässigen Geschossigkeiten I, II und III das auf dem ersten, zweiten bzw. dritten Vollgeschoss zu liegen kommende Dachgeschoss weder als Vollgeschoss noch als Staffelgeschoss
- ausgebildet werden dürfen.

Neben den geänderten Festsetzungen unter Pkt. 2.2 der Satzung entsprechend den oben aufgeführten Punkten, wurden in der Planzeichnung die Nutzungsschablonen zum WA 1 und WA 2 hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit klarstellend geändert.