

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

(Landkreis Augsburg)



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 49 „Süd IV“

Verfahren gem. § 13a BauGB

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom xx.04.2020

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Werner Dehm & Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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), folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom xx.02.2020.

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 xx.04.2020.
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom xx.04.2020

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom xx.04.2020.

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 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 „SÜD IV“

Die nachfolgenden (fett hervorgehobenen) textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2.1 und unter Pkt. 2.2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ ergänzen die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ (i.d.F.v 20.09.2018) und seiner rechtskräftigen 1. Änderung (i.d.F.v. 27.06.2019).

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ (i.d.F.v 20.09.2018) und seiner rechtskräftigen 1. Änderung (i.d.F.v. 27.06.2019) bleiben von der 2. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

WA 1:

- GRZ max. 0,3
- GFZ max. 0,6

WA 1a:

- **GRZ max. 0,4**
- **GFZ max. 0,6**

WA 2 und WA 3:

- GRZ max. 0,4
- GFZ max. 1,2

WA 4:

- GR max. 500 m²

Die maximal zulässige GRZ darf im WA 1 bis WA 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die maximal zulässige GR im WA 4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

WA 1 **und WA 1a**:

	<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.

3 INKRAFTTRETEN

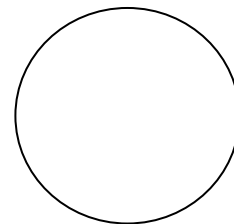
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Untermeitingen, den ____ . ____ . ____

.....

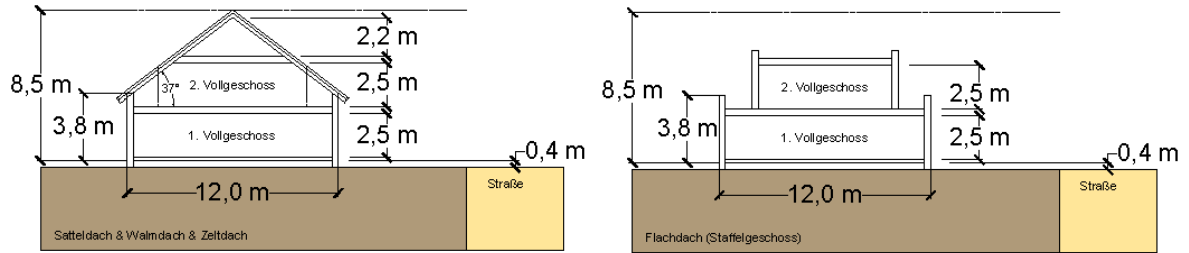
Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

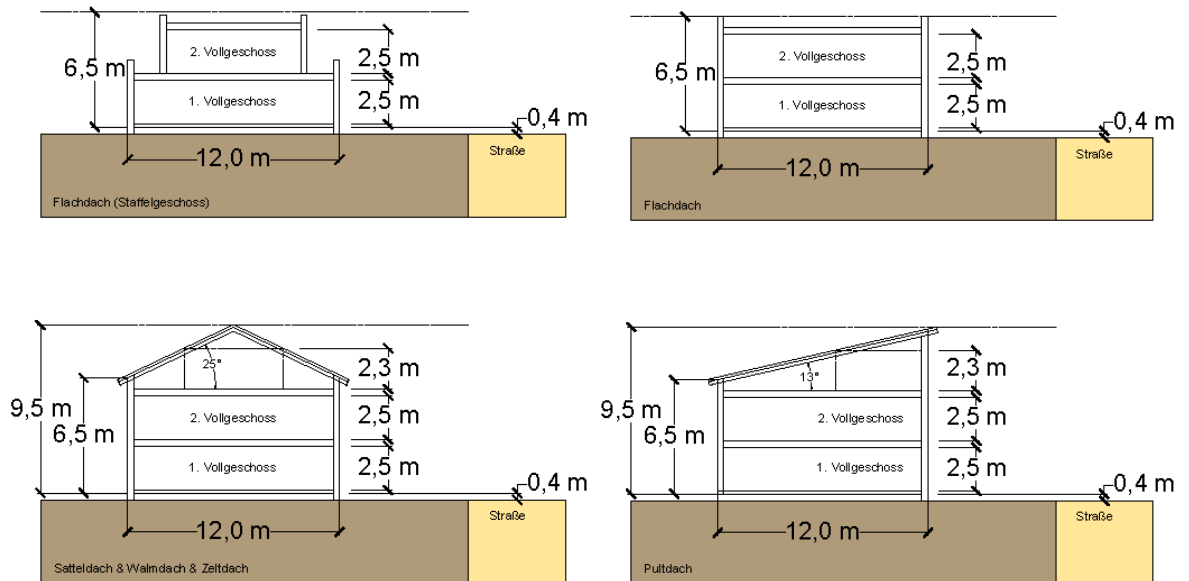
ANLAGE: Schemaskizzen der zulässigen Gebäudetypen

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



WA 1 und WA 1a (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

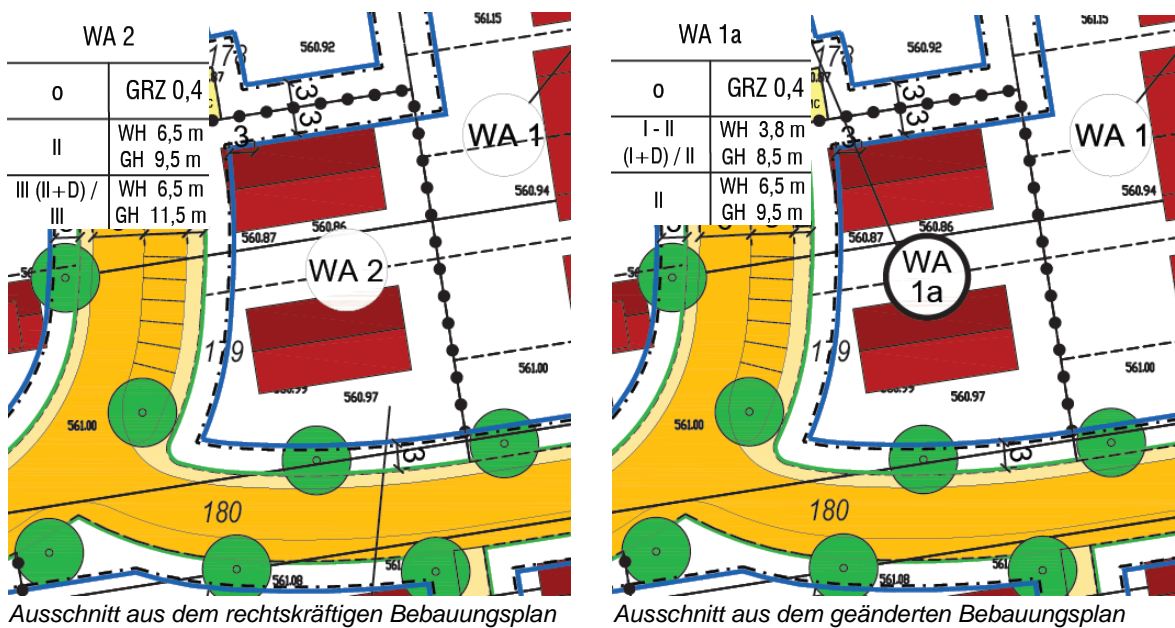


BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Untermeitingen möchte aufgrund von konkreten Bauabsichten die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke südlich vom WA 4, die im rechtskräftigen Bebauungsplan dem WA 2 zugeordnet waren, neu regeln. Beabsichtigt ist eine Bebauung entsprechend den Vorgaben des WA 1 mit der Ausnahme, dass die GFZ entsprechend der Zulässigkeit des WA 2 bei maximal 0,4 liegen soll. Somit entsteht hier ein neuer Gebietstyp, dieser wird als WA 1a bezeichnet.

Neben den ergänzten Festsetzungen unter Pkt. 2.1 und unter Pkt. 2.2 der Satzung entsprechend wurde in der Planzeichnung die Nutzungsschablone der beiden betroffenen Grundstücke (von WA 2 zu WA 1a) angepasst.

Mit der Änderung wird auf den Grundstücken somit insgesamt eine niedrigere Bebauung (Geschossigkeit von I - II (I+D) / II; WH max. 3,8 m; GH max. 8,5 m) als bisher zulässig. Die Gemeinde nimmt diese Änderung vor, um dem Bauherren die geplante Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.



Die 2. Änderung wird Seitens der Gemeinde durchgeführt, um das hier geplante Bauvorhaben realisieren zu können und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Infolge der Änderungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Bebauung sich an den angrenzenden Zulässigkeiten orientiert. Das Bauvorhaben ist damit als städtebaulich verträglich zu werten.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (einschl. seiner 1. Änderung) ausschlaggebend war, wird auch mit der 2. Änderung aufrechterhalten.