

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



---

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „Östlich der Römerstraße“

## BEGRÜNDUNG VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 07.11.2013  
Ergänzt am 30.01.2014

---

### **OPLA** Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 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)

## **1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

---

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich der Römerstraße“ in der Fassung vom 23.07.1970. Dieser soll nun mit dieser Bebauungsplanänderung zum dritten Mal geändert werden, da die Gemeinde Untermeitingen einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück Langobardenstraße 5 (Fl.Nr. 1801/69) ihr gemeindliches Einvernehmen erteilt hat.

Im Zuge der eingereichten Bauvoranfrage und damit der gewünschten Nachverdichtung ist vor allem eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erforderlich, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan relativ eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen eine angemessene Nachverdichtung nicht zulassen. Zudem stellt die Gemeinde Untermeitingen fest, dass einige der gefassten Festsetzungen nicht den heutigen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Bauen gerecht werden. Um den Grundstückseigentümern vor allem bei Neubauten im Rahmen der Nachverdichtung und Umbauten im Rahmen der energetischen Gebäudesanierungen einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, gleichzeitig aber einen geordneten städtebaulichen Rahmen für die weitere Entwicklung des Gebietes vorzugeben, der den bestehenden Gebietscharakter langfristig erhält, hat die Gemeinde Untermeitingen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Römerstraße“ beschlossen.

Nachdem die Grundzüge der Planung berührt sind und damit eine Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht anwendbar ist, ist eine Änderung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB**

---

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 14.369 m<sup>2</sup> (ca. 1,44 ha). Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Allgemeine Wohngebiet hat eine Gesamtgröße von 11.874 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4; die überbaubaren Grundstücksfläche (11.874 m<sup>2</sup> x 0,4) beträgt damit insgesamt 4.750 m<sup>2</sup> (0,47 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

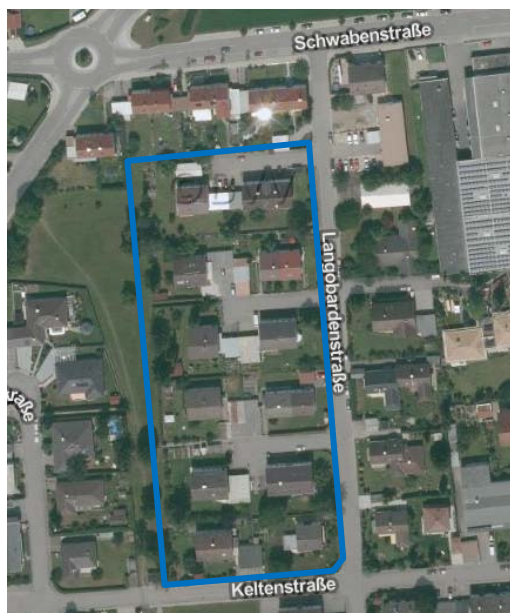
Das Planvorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gesetzlich geschützte Bereiche des Naturschutzes, wie Biotope oder Landschaftsbestandteile, sind nicht berührt.

### 3 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst vollständig die Fl.Nr. 1801/63, 1801/64, 1801/69, 1801/70, 1801/75, 1801/78, 1801/79, 1801/82, 1801/83, 1801/84, 1801/85, 1801/86, 1801/88, 1801/89, 1801/97, 1801/122, 1801/124 und teilweise die Fl.Nr. 1801/62 und umfasst eine Fläche von 14.369 m<sup>2</sup> (ca. 1,44 ha).

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen



Luftbild mit Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3. Dieser Teilbereich befindet sich zwischen der Langobardenstraße im Osten, der Keltenstraße im Süden, einer öffentlichen Grünfläche im Westen und der bestehenden Wohnbebauung (Doppelhausbebauung) südlich der Schwabenstraße im Norden.

Das Plangebiet selbst dient der Wohnbebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich insgesamt 14 bereits bebaute Grundstücke mit zwei Sechsfamilienhäusern, sieben Zweifamilienhäusern, zwei Doppelhäusern mit insg. vier Wohneinheiten und einem Einfamilienhaus.

#### 3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Untermeitingen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt den gesamten östlichen Teilbereich der 3. Änderung als Wohnbaufläche und den westlichen Teilbereich als öffentliche Grünfläche dar. Damit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst fast einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.

Die geänderten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ ersetzen bzw. ergänzen ausschließlich innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ voll inhaltlich.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Römerstraße“ in der Fassung vom 23.07.1970 weiterhin unverändert fort.

## **4 ZIELE DER PLANUNG**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Römerstraße“ sind bereits alle Grundstücke bebaut. Mit der 3. Änderung soll den Grundstückseigentümern in erster Linie die Möglichkeit gegeben werden, auf ihren Grundstücken eine bauliche Nachverdichtung, die den heutigen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Bauen erfüllt, vornehmen zu können. Im Rahmen dieser Nachverdichtung stellt sich der Gemeinde Untermeitingen die Zielsetzung diese in einem städtebaulich verträglichen Umfang zu gestalten.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es für die Neubauten im Rahmen der Nachverdichtung und Umbauten im Rahmen der energetischen Gebäudesanierung einen städtebaulichen Rahmen zu definieren, der einerseits die bestehende Gebietscharakteristik langfristig erhält und eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet und andererseits den Eigentümern mehr Freiheiten bei der Gestaltung der Gebäude zugesteht.

So werden insbesondere die drei separaten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zusammengefasst und damit großräumiger festgesetzt, sodass eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Auch die bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die zum Teil sehr restriktiv und überdetailliert gefasst sind, werden entsprechend den heutigen Anforderungen angepasst. So werden beispielsweise innerhalb des Änderungsbereiches neben Satteldächern auch Walm-, Zelt- und Pultdächer zugelassen, bei den Dachneigungen und der Dacheindeckung wird eine größere Spannweite an Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen. Zudem entfällt die festgesetzte Ost-West-Firstrichtung für Hauptgebäude sowie die GFZ; letzteres wird aufgrund der Festsetzung von Wand- und Gesamthöhen obsolet.

Darüber hinaus werden auch die Festsetzungen zur Einfriedung sowie zu den Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden neugefasst.

## **5 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht geändert; es ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass die bisher festgesetzte GFZ von 0,8 für diesen Bereich entfällt, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ – die mit 0,4 unverändert bleibt –, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Wand- und Gesamthöhen ausreichend definiert ist.

### **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze**

Für den Bereich der 3. Änderung werden Festsetzungen zur Bauweise mit aufgenommen, da diese im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt waren. Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; dies entspricht der faktischen Bauweise innerhalb des Gebietes.

Zudem wird festgesetzt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen – die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt sind – durch Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschritten werden dürfen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden ist, sodass die bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Thema Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen obsolet sind.

### **5.3 Gebäudegestaltung**

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich zweigeschossige Wohngebäude (II) mit 15° bis 25° geneigten Satteldächern zulässig waren, werden mit der 3. Änderung zwei Gebäudetypologien zugelassen, um bei künftigen Neubauten oder Sanierungen größere Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren.

Es bleiben weiterhin Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig, wobei bei diesen zwischen Gebäuden mit flachgeneigten Walm-, Zelt und Pultdächern mit max. zwei Vollgeschosse (II) und Gebäuden mit steilgeneigten Satteldächern mit max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich hier das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D) unterscheiden wird. Bei den Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D ist eine Wandhöhe von max. 4,2 m und eine Gesamthöhe von max. 9,0 m zugelassen. Bei den Gebäuden mit der Geschossigkeit II ist eine Wandhöhe von max. 6,5 m und eine Gesamthöhe von max. 8,5 m bei Pultdächern und von max. 9,0 m bei Walm- und Zeltdächern zugelassen. Die Dachneigung wird bei Walm-, Zelt und Pultdächern mit 5° bis 35° und bei Satteldächern mit 36° bis 50° festgesetzt.

Um eine ortsverträgliche Bebauung, die sich in den bestehende Gebietscharakter integriert und dieses nicht verunstaltet, gewährleisten zu können, werden Dachaufbauten nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern, also bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mind. 36° zugelassen. Des weiteren wird

festgesetzt, dass nur eine Gaubenart (jedoch keine Fledermausgauben oder Spitzgauben) je Dachfläche zulässig ist sowie Dacheinschnitte nicht zulässig sind.

Die bestehenden sehr restriktiven Festsetzungen zum Dacheindeckungsmaterial, die bauplanungsrechtlich zu hinterfragen sind, da sie stark in das persönliche Eigentumsrecht eingreifen, werden in der Form ersetzt, das für die Dacheindeckung wie auch die Fassadengestaltung grelle und leuchtende Farben, (z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie dauerhaft reflektierende Materialien ausgeschlossen werden. Damit werden zum einen die Eigentümer nicht zu übermäßig in ihren Eigentumsrecht eingeschränkt und zum anderen wird eine mit dem Umfeld verträgliche Gestaltung der Bebauung sichergestellt.

#### **5.4 Einfriedung**

Auch die restriktiven Festsetzungen zur Einfriedung sind bauplanungsrechtlich zu hinterfragen, da auch diese stark in das persönliche Eigentumsrecht eingreifen. Aus diesem Grund werden die bisherigen Festsetzungen gänzlich durch neue Festsetzungen, die dem heute in Untermeitingen üblichen Standard bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen darstellen, ersetzt. So wird festgesetzt, dass Einfriedungen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten dürfen, Mauern als Einfriedungen zum öffentlichen Raum generell unzulässig sind, bei Maschendraht Einfriedungen eine Hinterpflanzung mit Sträuchern zu erfolgen hat, bei allen Einfriedungsformen ein Durchlass von 15 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen werden muss und Sockel über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zulässig sind und diese nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen dürfen.

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

---

Die Ver- und Entsorgung ist für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden und gesichert.

## **7 KULTUR- UND SACHGÜTER**

---

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg anzuzeigen.

---

## 8 ALTLASTEN

---

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld der Bebauungsplanänderung nicht vor.

---

## 9 FLÄCHENSTATISTIK

---

<b>Geltungsbereich</b>	<b>14.369 m<sup>2</sup></b>
▪ Allgemeines Wohngebiet	<b>11.874 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>9.873 m<sup>2</sup></i>
▪ Verkehrsflächen	<b>1.336 m<sup>2</sup></b>
▪ Öffentliche Grünfläche	<b>1.159 m<sup>2</sup></b>