

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

## 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

„Südlich der Lechfelder Straße (ehem. St 2027)“

## SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 07.09.2017

### 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)

Bearbeitung:  
M. Sc. Kathrin Undeutsch

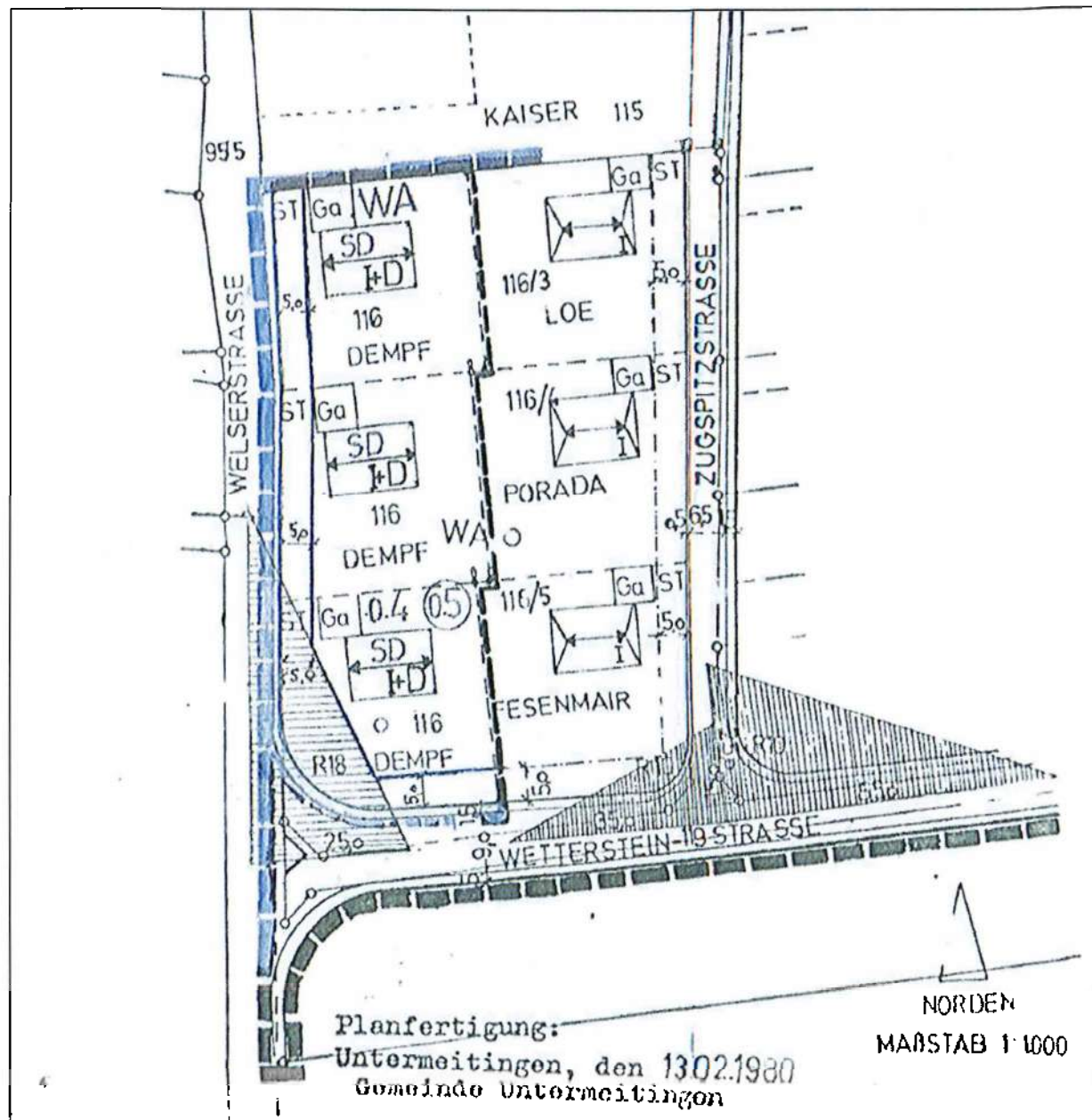
---

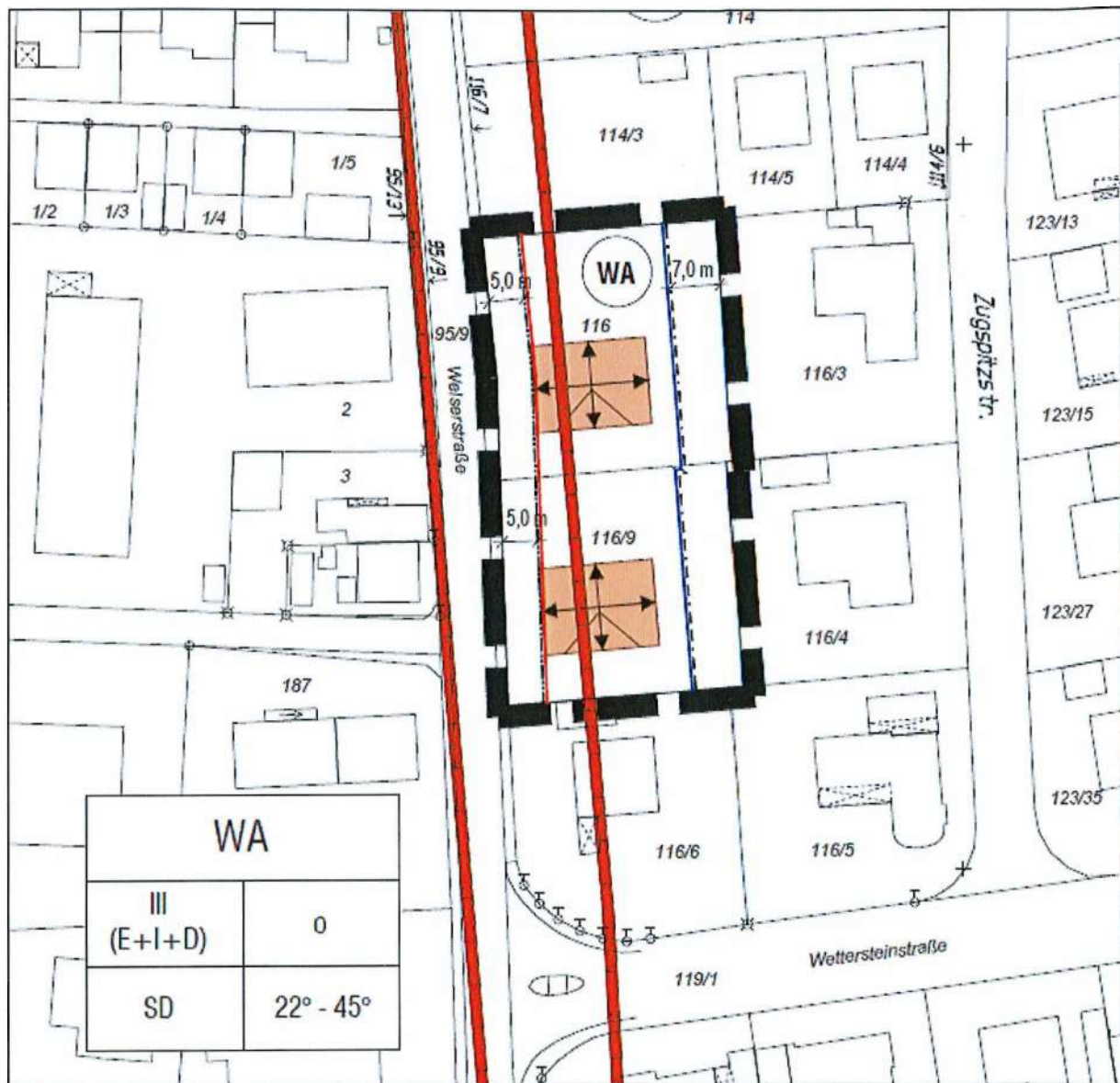
**INHALTSVERZEICHNIS**

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A)</b> | <b>PLANZEICHNUNG</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>B)</b> | <b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>C)</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                            | <b>7</b>  |
| <b>D)</b> | <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                       | <b>9</b>  |
| 1.        | Art der baulichen Nutzung                            | 9         |
| 2.        | Maß der baulichen Nutzung                            | 9         |
| 3.        | Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche              | 10        |
| 4.        | Stellplätze, Garagen                                 | 10        |
| 5.        | In-Kraft-Treten                                      | 10        |
| <b>E)</b> | <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN</b> | <b>11</b> |
| 1.        | Niederschlagswasser                                  | 11        |
| 2.        | Immissionsschutz                                     | 11        |
| 3.        | Denkmalschutz                                        | 12        |
| 4.        | Altlasten und vorsorgender Bodenschutz               | 12        |
| <b>F)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                                    | <b>13</b> |
| 1.        | Anlass und Ziel der Planung                          | 13        |
| 2.        | Planinhalt                                           | 13        |
| 3.        | Städtebauliches Konzept                              | 14        |
| 4.        | Artenschutz und Umweltprüfung                        | 15        |



## 8. Änderung i. d. F. v. 25.04.1980, Maßstab 1 : 1.000



**12. Änderung im Maßstab 1 : 1.000**

## B) PLANZEICHENERKLÄRUNG

### B1) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### Art der baulichen Nutzung

|    |                                        |
|----|----------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
|----|----------------------------------------|

#### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

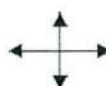
|                |             |                                      |
|----------------|-------------|--------------------------------------|
| WA             | WA          | Allgemeines Wohngebiet               |
| III<br>(E+I+D) | o           | offene Bauweise                      |
| SD             | III (E+I+D) | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| 22° - 45°      | SD          | Satteldächer                         |
|                | 22° - 45°   | Dachneigung                          |

 Baugrenzen

 Baulinien

#### Sonstige Planzeichen

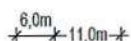
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung des Bebauungsplanes

 zulässige Firstrichtung

### B2) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Bemaßung

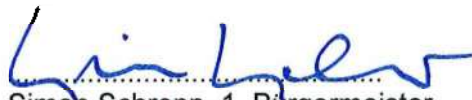
 Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden

 Bodendenkmal

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

- 1.) Der Rat der Gemeinde Untermeitingen hat am 13.07.2017 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2.) Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- 3.) Die Gemeinde Untermeitingen hat mit Beschluss des Rats vom 07.09.2017 die 12. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2017 als Satzung beschlossen.

Untermeitingen, den 13.09.2017

  
Simon Schropp, 1. Bürgermeister



- 4.) Ausgefertigt am 15.09.2017

  
Simon Schropp, 1. Bürgermeister



- 5.) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.09.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Untermeitingen, den 15.09.2017

  
Simon Schropp, 1. Bürgermeister



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

## **12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ der Stadt Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.07.2017. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 13.07.2017
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.07.2017

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 13.07.2017

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweis

*Für den Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ i. d. F. v. 16.03.1970 (genehmigt mit Bescheid vom 21.12.1970, Nr. II 13-610/2) mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen:*

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2.

#### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

III (E+I+D)

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m; dies gilt nicht bei mind. um 30 cm von der Außenwand des Hauptbaukörpers zurückgesetzten Fassaden.

Die maximale Gesamthöhe beträgt 11,5 m.

Die maximale Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (unterer Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe) wird bei Wohngebäuden mit 30 cm über dem bestehenden Bürgersteig festgelegt.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Außenwand des Hauptbaukörpers. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

---

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

---

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen bis zu 1 m von der Baulinie zurücktreten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie ist nicht zulässig.
- 3.3 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5 m Abstand halten.
- 3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

---

### 4. STELLPLÄTZE, GARAGEN

---

Es gilt ausschließlich die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen.

---

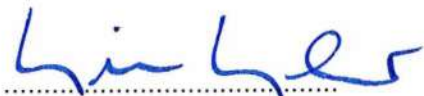
### 5. IN-KRAFT-TRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027), rechtskräftig seit dem 25.03.1971 mit all seinen Änderungen und Bestandteilen im Geltungsbereich der 12. Änderung seine Gültigkeit.

Gemeinde Untermeitingen, den 15.09.2017



Simon Schropp, 1. Bürgermeister



Siegel

## **E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN**

### **1. NIEDERSCHLAGSWASSER**

#### **1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### **1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### **2. WÄRMEPUMPEN**

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche

Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

### **3. DENKMALSCHUTZ**

---

#### **3.1 Bodeneingriffe**

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-7-7830-0009: „Straße der römischen Kaiserzeit“

#### **3.2 Art. 7 Abs. 1 BayDSchG**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

#### **4.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### **4.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **F) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ i. d. F. v. 16.03.1970 wurde am 21.12.1970 vom Landratsamt genehmigt. Zuletzt geändert wurde der Bebauungsplan im Zuge der 11. Änderung i. d. F. v. 02.08.1990.

Der Geltungsbereich der 12. Änderung ersetzt in wesentlichen Teilen die 8. Änderung i. d. F. v. 25.04.1980.

Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Flurnummern 116 und 116/9, umfasst eine Fläche von 2.118 m<sup>2</sup> und wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Um dem Bedarf an Mietwohnungen gerecht zu werden, hat der Rat der Gemeinde Untermeitingen am 18.05.2017 beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich die 12. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Das Gebiet soll vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird, ebenso wie von der Umweltprüfung, abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2. PLANINHALT**

#### **2.1 Vorgenommene Änderungen**

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes i. d. F. v. 16.03.1970 bleiben im Wesentlichen bestehen.

Bei den Flur-Nummern 116 und 116/9 werden insbesondere folgende Festsetzungen geändert, um den Bau von zwei Einzelhäusern mit Mietwohnungen zu ermöglichen:

- Maß der baulichen Nutzung (GFZ, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen)
- Baugrenzen
- Dachneigung, Firstrichtung

#### **2.2 Denkmalschutz**

Durch den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes verläuft von Norden nach Süden das Bodendenkmal D-7-7830-0009 „Straße der römischen Kaiserzeit“.

Etwa 100 m nördlich des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-7-7830-0197 „Siedlung des hohen Mittelalters“ und etwa 130 m südlich des Geltungsbereichs liegt das Bodendenkmal D-7-7830-0084 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ an.

Das Benehmen der drei Bodendenkmäler ist derzeit nicht hergestellt, sie sind in ihrem Verfahrensstand lediglich nachqualifiziert.



Abb. 1: Bodendenkmäler innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

### 3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Zur möglichen Nachverdichtung ist es erforderlich, dass Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen können. Die Anzahl der Wohneinheiten ist durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Gesamthöhe der Gebäude und die Stellplatzsatzung eingeschränkt.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Gebäudeflucht entlang der Welserstraße anzuordnen. Deshalb wurden an dieser Stelle sowohl eine Baulinie als auch die Firstrichtung festgesetzt. Maßvolle Abweichungen können hingenommen werden.

Um sicher zu stellen, dass die benachbarte Einzelhausbebauung im Osten durch die Nachverdichtung nicht massiv beeinträchtigt wird, ist im Westen eine Baugrenze im Abstand von 7 m festgesetzt. Dies dient auch der verträglichen Integration der neuen Gebäude in den Bestand.

---

#### 4. ARTENSCHUTZ UND UMWELTPRÜFUNG

---

Die geplante Wohnbaufläche dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland). Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist hier nicht zu erwarten.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.