

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SÜDLICH DER KREISSTRASSE A 19 (LECHFELDER STRASSE)“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 15.07.2021

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 15, 86159 Augsburg



0821 / 50 89 378 0
0821 / 50 89 378 52
info@opla-augsburg.de
l-net:www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	3
1. Anlass der Planung	3
2. Verfahren gem. § 13a Baugb	4
3. Beschreibung des Planbereichs	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahren	7
5. Übergeordnete Planungen	8
6. Ziele und Zwecke der Planung	12
7. Begründung der Festsetzungen	12
8. Ver- und Entsorgung	16
9. Flächenstatistik	18

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Zentraler Anlass für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“ der Gemeinde Untermeitingen ist die Erneuerung des sogenannten „veralteten Baurechts“, insbesondere in Form von Flexibilisierung der textlichen Festsetzungen und im Hinblick auf städtebauliche Nachverdichtung und energetische Sanierung. In diesem Zusammenhang werden die bestehenden und modifizierten Festsetzungen an heutige Rechtgrundlagen angepasst.

Das Hauptziel der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“ ist die Liberalisierung des derzeit bestehenden Baurechtes. Hierbei ist insbesondere auf die Modifizierung des Geltungsbereiches sowie auf die geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) und auf die Flexibilisierung der Gestaltungsfestsetzungen (Dachaufbauten, Dachneigung) hinzuweisen.

Weiteres Ziel ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im bestehenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“, beispielsweise durch die Zulässigkeit eines zweiten oder dritten Vollgeschosses (welches sich im Dachgeschoss befinden muss).

Folgende Festsetzungen werden in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“ im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan geändert.

Übersicht der Änderungsbereiche:

- Geltungsbereich
- Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen)
- Baugrenzen
- Verweis auf die Stellplatzsatzung sowie die Einfriedungssatzung der Gemeinde Untermeitingen
- Verweis auf die aktuell wirksamen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO, BayBo)
- Gestaltungsfestsetzungen (Dächer, Dachaufbauten, Dachneigung, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Solaranlagen)
- Grünordnung

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Strasse)“ wird gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 161.093 m² (ca. 16,1 ha). Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, sodass eine überbaubare Grundfläche von 64.437 m² (6,4 ha) entsteht.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zugeschickt, die somit gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“ wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund nicht vorhandener nachteiliger Umweltauswirkungen wird der Gemeinde Untermeitingen empfohlen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und die 15. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 159.637 m² (ca. 15,9 ha). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:

- 107/3 (TF) Raiffeisenstraße und 111/3 (TF) Sonnenstraße
- 116/3, 116/4, 116/5, 116/6
- 117 (TF) Zugspitzstraße
- 119/1 (TF) Wettersteinstraße, 119/2 Am Rodelberg
- 128, 128/5
- 123 Kreuzeckstraße, 123/2, 123/4 bis 123/43
- 124, 124/1, 124/3 bis 124/5, 125
- 170, 170/2 bis 170/25
- 1513/1, 1513/2
- 1517/2 bis 1517/9, 1517/15 bis 1517/31, 1517/41 bis 1517/46
- 1517 Alspitzstraße, 1517/32 (TF) Wettersteinstraße
- 1521/3 (Hirschbergstraße) bis 1521/28, 1521/31 (inbegriffen 1521/6 Wallbergstraße und 1521/9 Wendelsteinstraße)

der Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen, Topographie

Der Bebauungsplanumgriff liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Untermeitingen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Lechfelder Straße (Kreisstraße A19)
- im Osten durch die an die Wendelsteinstraße angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch die an die Wettersteinstraße angrenzende Wohnbebauung sowie an die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Straße „Am Rodelberg“
- Im Westen durch die an die Welserstraße angrenzende Wohnbebauung

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“ ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ und liegt inmitten weiterer Wohngebiete innerhalb der Gemeinde Untermeitingen. Das Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist -bis auf wenige Grundstücke- bebaut.

Der gesamte Planungsraum befindet sich außerhalb möglicher Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren.

Das Gelände ist im Wesentlichen ebenerdig und befindet sich auf ca. 560 m ü.NN.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben, insbesondere die an der Lechfelder Straße ansässigen Einrichtungen. Die Kreisstraße A 19 „Fuggerstraße“ führt direkt auf die Staatsstraße St 2027, welche die Verbindung zwischen Klosterlechfeld, Untermeitingen und Schwabmünchen schafft sowie auf die östlich gelegene B17 führt. Die Bundesstraße B 17 schafft die Verbindung nach Augsburg sowie über Landsberg am Lech bis nach Füssen.



Abb. 1 Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.3 Denkmalschutz

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes besteht das Bodendenkmal D-7-7830-0150 „Siedlung der späten Bronzezeit und Gräber der Urnenfelderkultur“. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes liegt zu Teilen das Bodendenkmal D-7-7830-0009 „Straße der römischen Kaiserzeit“.

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Bodendenkmal D-7-7830-0084 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ an. Die Bepflanzungen der drei Bodendenkmäler sind derzeit nicht hergestellt, sie sind in ihrem Verfahrensstand lediglich nachqualifiziert.

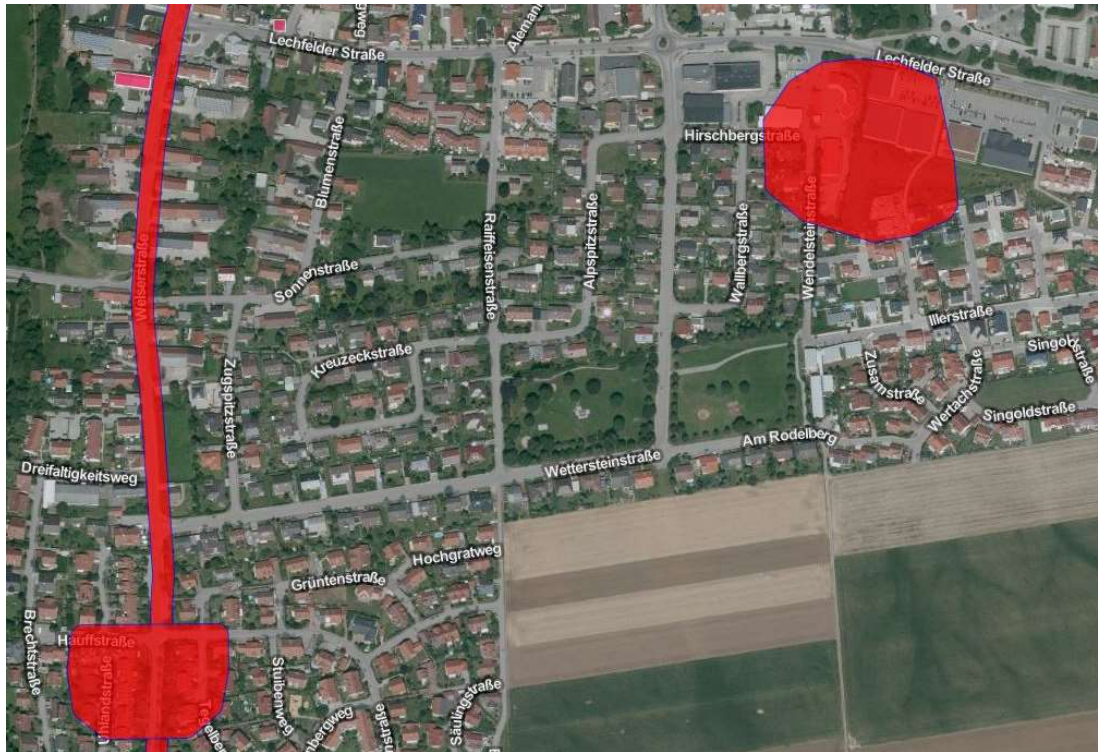


Abb. 2 Bodendenkmäler innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION, VERFAHREN

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das bereits bebaute Gebiet des Geltungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Daher ist die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstraße A19 (Lechfelder Straße)“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen, o.M.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

An die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Strasse)“ grenzen sechs Bebauungspläne an. Im Norden des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Str.“ an. Im Westen des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 12 „Süd I“ an. Im Süden des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Süd II“ an. Im Osten grenzen drei Bebauungspläne an den Geltungsbereich an: Bebauungsplan Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Südost IV“, Bebauungsplan Nr. 37 „Südost II“ und Bebauungsplan Nr. 24 „Südost I“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Staatsstrasse 2027“ bestehen seit der ersten Aufstellung am 25.03.1971 14. Änderungen. Durch die Umwandlung der Staatsstrasse 2027 in die Kreisstrasse A19 wird der Name des Bebauungsplans von Nr. 5 „Südlich der Staatsstrasse 2027“ auf Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Strasse)“ geändert.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Untermeitingen gehört zum schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt westlich an die Gemeinde Klosterlechfeld, nördlich an Obermeitingen sowie südlich an Graben an. Untermeitingen ist der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld zugehörig. Untermeitingen liegt etwa 25 Kilometer südlich der kreisfreien Großstadt

Augsburg. Die verkehrliche Anbindung ist über die ca. 2 km östlich der Gemeinde von Norden nach Süden verlaufende Bundesstraße B 17 gesichert.

Bei der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Strasse) sind für die Gemeinde Untermeitingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2020 und des RP 9 zu beachten:

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Untermeitingen ist laut LEP 2020 dem Allgemeinen ländlichen Raum sowie der Region Augsburg (9) zugehörig.

Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben. (G 1.2.6 LEP).

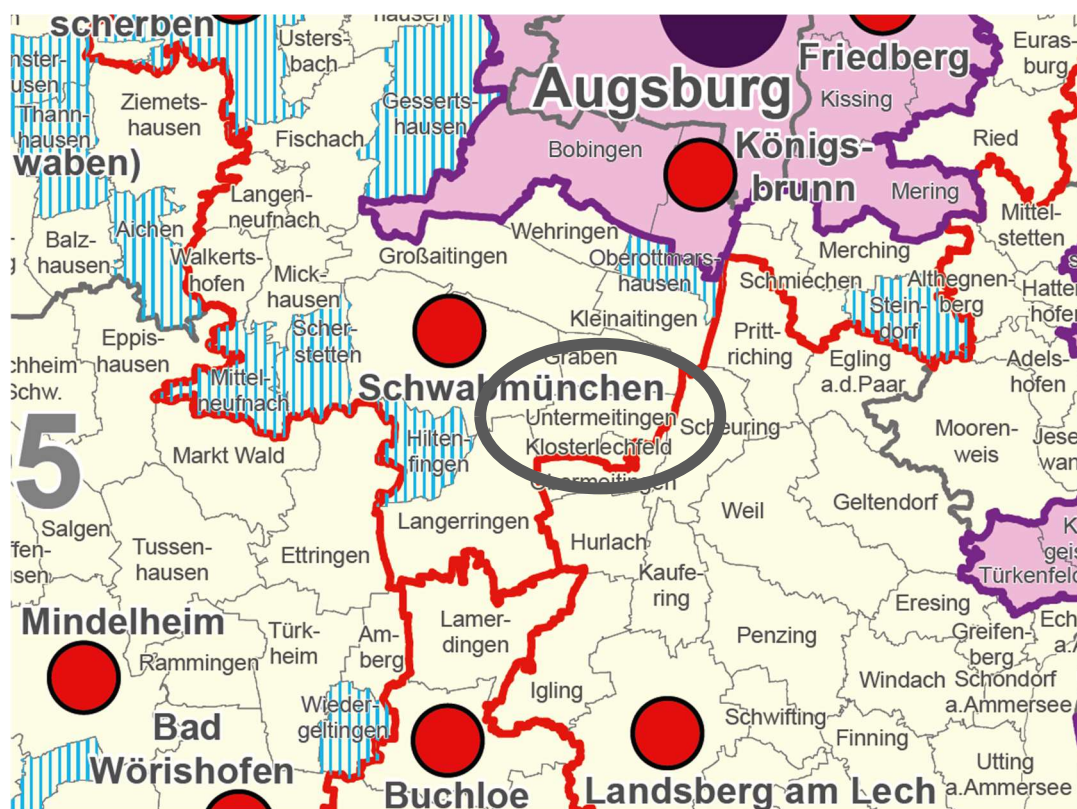


Abb. 4 Ausschnitt aus dem LEP 2018

Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 G)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

Siedlungsstruktur:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

Verkehr:

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

5.2 Regionalplan Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt Untermeitingen innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und besitzt eine Mittelpunktfunktion. Darüber hinaus gilt Untermeitingen als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum.

Der Regionalplan gibt Aussagen zur Natur und Landschaft. Untermeitingen selbst liegt nicht im Schutzgebiet. Westlich angrenzend an Untermeitingen befindet sich ein Regionaler Grünzug. Bei der Siedlungs- und Versorgungsfunktion sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Bodenschätze vorhanden. Ebenfalls bietet sich im Raum Untermeitingen keine Windenergienutzung an.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))

Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))

Das Rad- und Wanderwegenetz ist möglichst weiter auszubauen und zu vernetzen. (B III 5.2 (G))

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 1.1 (G))

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (BV 1.5 (Z))

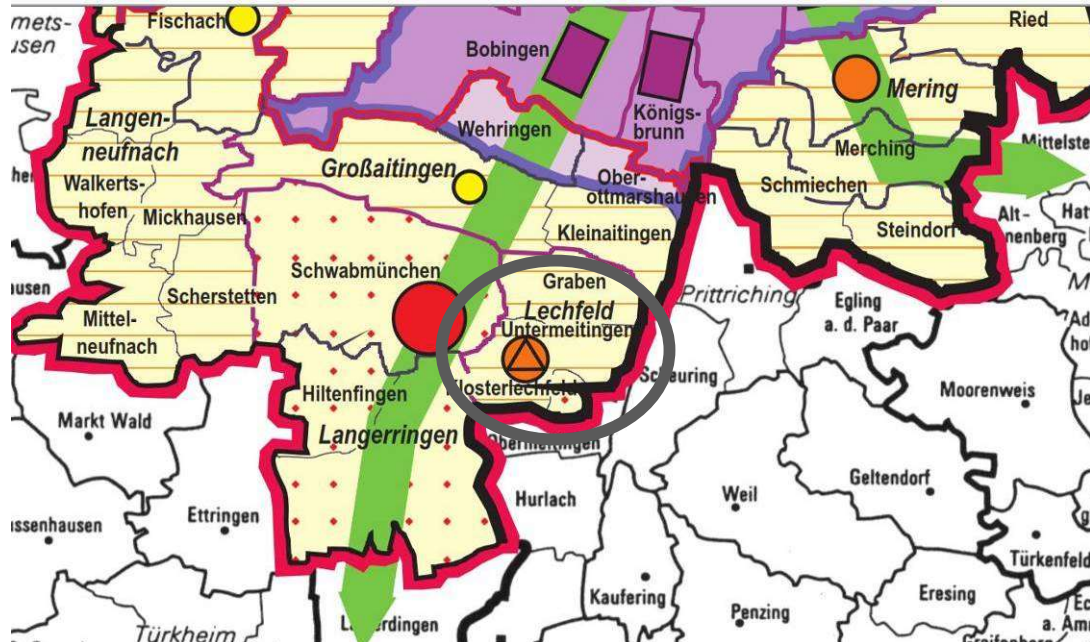


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Augsburg (RP 9)

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das vorrangige Ziel der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstraße A19 (Lechfelder Straße)“ ist die Liberalisierung der bestehenden Festsetzungen der Satzung.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Staatsstrasse 2027“ am 25.03.1971 getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heute rechtswirksamen baurechtlichen Grundlagen (BauGB, BauNVO, BayBo und Satzungen der Gemeinde Untermeitingen).

Zudem soll, aufgrund häufiger Bauanfragen der Anwohner des Gebietes zu Dachaufbauten und der Zulässigkeit eines zweiten bzw. dritten Vollgeschosses, das derzeit bestehende Baurecht liberalisiert und flexibilisiert werden.

Wesentliche Neuerungen der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“ sind die Modifizierung des Geltungsbereiches, die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses (welches sich im Dachgeschoss befinden muss) und die Zulässigkeit von Dachaufbauten. Des Weiteren wird die Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) begrenzt, die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, die Dachformen und die Dachneigung beschränkt, Festsetzungen zu Solaranlagen und zur Grünordnung getroffen und auf die aktuellen Fassungen der Stellplatz- und Einfriedungssatzung der Gemeinde Untermeitingen hingewiesen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstrasse A19 (Lechfelder Straße)“ wurde im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan in einigen Bereichen modifiziert. Es fallen Teile der Flächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“, das Mischgebiet zwischen der Raiffeisenstraße und der Alpspitzstraße, die „Bonsaisiedlung“ (kleinteilige Wohnbebauung südlich der Lechfelder Straße, zwischen Blumenstraße und Raiffeisenstraße), die Flurnummern 1517/34 - /39, 1717/40 und /42 und 1517/10 und der Bereich der 10.-, 12.-, 13.- und 14. Änderung und aus dem aktuellen Geltungsbereich heraus.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alleinig Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe

und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie mit der bestehenden Wohnnutzung und dem Charakter des Gebietes nicht verträglich sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe) bestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Um die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aufzugreifen und zu sichern wird sowohl im WA 1, WA 2 als auch im WA 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Nebenanlagen) zu ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist für die Wandhöhe das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand und für die Gesamthöhe das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) darf in der Gebäudemitte dabei maximal 35 cm oberhalb der Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Im **WA 1** sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (I+D) zulässig. Bei einer Geschossigkeit von I+D muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Die Wandhöhe beträgt maximal 4,5 m und die Gesamthöhe maximal 8,5 m.

Im **WA 2** sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II) zulässig. Bei einer Geschossigkeit von II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein. Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 9,5 m.

Im **WA 3** sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen (III) zulässig. Bei einer Geschossigkeit von III muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,5 m.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstraße A19 (Lechfelder Straße) an den Festsetzungen für die bestehende Bebauung.

Eine Änderung der bestehenden Festsetzungen gibt es im Bereich des WA 1. Dort wird nicht mehr nur ein Vollgeschoss zugelassen, sondern auch ein zweites

Vollgeschoss, welches allerdings nur im Dachgeschoss liegen darf. Dementsprechend wurden die Wand- und Gesamthöhe im WA 1 auf 4,5 m bzw. 8,5 m angepasst. Im WA 3 sind anstatt einem Vollgeschoss nun drei Vollgeschosse zulässig. Die Wand- und Gesamthöhe im WA 3 wurde auf 6,5 m bzw. 10,5 m angepasst.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und ohne Zulässigkeit von der Überschreitung der Abstandsflächen festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau Grenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, dürfen eine Länge von 9 m nicht überschreiten und sind mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nicht innerhalb der Flächen der eingezeichneten Sichtdreiecke errichtet werden. Da im Geltungsbereich bereits einige Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehen, werden diese zugelassen. In Bezug auf die Freihaltung der Sichtdreiecke ist die Einfriedungssatzung der Gemeinde Untermeitingen zu beachten.

In Bezug auf die Abstandsflächen wird auf die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

7.5 Zulässige Haustypen und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten im **WA 1** und im **WA 2** wird bei Einzelhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Im **WA 3** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) mit max. 10 Wohneinheiten. Dadurch wird der bestehende Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

7.6 Stellplätze, Garagen

Bei den Stellmöglichkeiten für PKWs auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) ist die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden. Diese regelt u.a. die Anzahl der herzustellenden Stellplätze und deren Gestaltung.

Die Festsetzung, dass private Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, sichert die möglichst geringzuhaltende Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

7.7 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen werden an die bestehende Dachlandschaft der Gebäude im Geltungsbereich angepasst.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und Dachdeckung zu versehen. Auch die Gestaltung der Fassaden ist aufeinander abzustimmen, damit die Doppelhaushälften wie ein einheitlicher Baukörper wirken.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) noch mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lässt.

Wie die bestehende Bebauung hat die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen.

Im **WA 1**, im **WA 2** sowie im **WA 3** sind bei Hauptgebäuden mit Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 22° bis maximal 45° zulässig.

Im **WA 2**, im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes (Grundstücke entlang der Welsersstraße) sind bei Hauptgebäuden flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis maximal 30° zulässig.

Dieser Bereich des WA 2 soll sich optisch an die bestehenden Gebäude entlang der Welsersstraße anpassen, auf welcher überwiegend giebelständige Satteldächer zu finden sind. Daher werden dort nur Satteldächer, jedoch keine Walmdächer, wie im WA 1, zugelassen.

Bei Satteldächern müssen alle Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen, damit die Gebäude im Geltungsbereich eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen.

7.8 Dachaufbauten

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Staatsstraße 2027“ sind Dachaufbauten nicht zulässig. Um diese Festsetzung zu lockern und auf die Gestaltungswünsche der Anwohner im Gebiet einzugehen, werden Dachaufbauten generell zugelassen; um jedoch ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, werden Dachaufbauten bezüglich der Gaubenart und -ausführung beschränkt:

- je Dachfläche ist nur eine Gaubenart zulässig, welche eine Länge von 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf
- Der Abstand der Gauben zum First muss mindestens 0,5 m betragen
- Bei Walmdächern sind abgewalmte Gauben und Walmdachgauben zulässig
- Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden um ein harmonisches Erscheinungsbild zu fördern
- Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten
- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

7.9 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung wird der städtebauliche Charakter bewahrt.

7.10 Solaranlagen

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Solarthermieranlagen dürfen bis zu maximal 30° aufgeständert werden.

7.11 Grünordnung

Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen und wasserdurchlässig zu gestalten. Schotterflächen und Kunstrasen sind nicht zulässig. Steingärten dürfen maximal 1/3 der Freiflächen einnehmen. Durch diese Festsetzung wird der Charakter der bereits bestehenden Grünstrukturen bewahrt.

7.12 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen. Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind allerdings zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen.

7.13 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind aufgrund von Sicherheit, Umweltschutz und Ästhetik vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz gesichert. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Kanalisation anzuschließen.

Die Einleitung des Abwassers ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung wird durch den Abwasserzweckverband Lechfeld gewährleistet. Dazu ist die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Zur Wasserversorgung der Bestandsgebäude sowie zukünftiger Neubauten ist entsprechend die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Wasserzweckverbandes Lechfeld (Wasserabgabesatzung – WAS) in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

8.2 Wasserschutz- und Wasservorranggebiete

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

8.3 Niederschlagswasser

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes, im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken, dem Untergrund zugeführt werden.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen insbesondere für die Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen vorgesehen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist insbesondere aus ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verbesserung der Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

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

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die vorhandene Kanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist grundsätzlich gesichert. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die bestehenden Straßen sichergestellt.

8.6 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt. Auf die Satzung, Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“, Unterpunkt „Altlasten“ wird hingewiesen.

8.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal im Bereich der Wendelsteinstraße (D-7-7830-0150) betroffen. Da dieser Bereich bereits bebaut ist, ist von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodendenkmales auszugehen.

Auf die Satzung, Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“, Unterpunkt „Bodendenkmäler“ wird hingewiesen.

9. FLÄCHENSTATISTIK

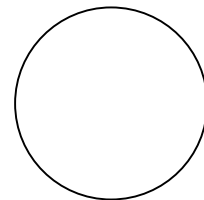
Fläche/Nutzung	Bestand
Geltungsbereich	161.093 m ²
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA) ▪ Öffentliche Straßenverkehrsflächen ▪ Öffentliche Grünfläche	73.808 m ² 63.998 m ² 23.287 m ²

Gemeinde Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp

1. Bürgermeister



(Siegel)