



Projekt-Nr. 2578-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“,
Stadtteil Oxenbronn
1. Änderung**

Stadt Ichenhausen

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 17. Februar 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Bebauungsplanentwurf	3
1.3	Satzungsbeschluss	3
2	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	3
3	Einfügung in die Bauleitplanung	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan/Flächennutzungsplan	4
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3.2.2	Lage/Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
5	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung	6
5.1	Städtebauliche Gestaltung	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Hinweis	6
6	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	7
7	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
8	Verfasser	7

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ichenhausen hat in der Sitzung vom 17. Februar 2020 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 17. Februar 2020 beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ichenhausen dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17. Februar 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17. Februar 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

1.3 Satzungsbeschluss

Die Stadt Ichenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gegenstand des Aufstellungsverfahrens ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 17. November 2017 Die Änderungen beinhalten:

- die Änderung der Festsetzungen hinsichtlich zulässiger maximaler Wandhöhen für Sattel- und Walmdächer,
- die Ergänzung der zulässigen maximalen Firsthöhe für Sattel- und Walmdächer sowie
- die Änderung der Festsetzung hinsichtlich zulässiger Dacheindeckungen.

Die grundsätzliche Planungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird beibehalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit vom Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen keine

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Vorliegend werden gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 2 BauGB abgesehen. § 4c wird nicht angewandt.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Ichenhausen besitzt einen seit dem 12. November 1994 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet parallel zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn geändert wurde. Gemäß dieser Änderung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da durch die 1. Änderung die Gesamtkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten wird, ist die 1. Änderung gemäß § 8 Abs. 2 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn, rechtskräftig seit 17. November 2017 vor. Dieser dient der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand von Oxenbronn, im Anschluss an den Siedlungsbestand und die bestehende Erschließungsstraße „Kiefernweg“, in Erweiterung des Baugebiets „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße“, Stadtteil Oxenbronn.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 0,7 ha allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser fest. Der qualifizierte Bebauungsplan trifft u. a. differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Wandhöhe).

Die Bestandteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn sind:

- Bebauungsplan mit Planzeichnung und Satzung, Maßstab 1:1.000
- Begründung mit integriertem Umweltbericht und folgenden Anlagen:
 - Bauungskonzept Var. 2, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach vom 19. Januar 2005
 - Baugrundgutachten vom 10. Dezember 2004, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Plangebiet der 1. Änderung liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn vor. Dieser trifft durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Wandhöhe bereits verbindliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung des Wohngebiets. Durch die 1. Änderung soll das Maß der baulichen Nutzung angepasst bzw. konkretisiert werden (z. B. Anpassung der zulässigen Wandhöhe bei Satteldachgebäuden). Zudem soll der Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Dacheindeckung durch eine Änderung bzw. Ergänzung der ortsgestalterischen Festsetzung erweitert werden.

Die Stadt beabsichtigt, den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum in Anbetracht heutiger moderner Bauformen zu geben. Dadurch sollen auch die vermehrten Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden. Die Stadt Ichenhausen als Träger der Planungshoheit hat daher beschlossen, die o. g. Festsetzungen unter Beibehaltung der planerischen Gesamtkonzeption zu ändern bzw. ergänzen.

3.2.2 Lage/Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn wird als Änderungsbebauungsplan aufgestellt, der zusammen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn gilt. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha.

Durch die 1. Änderung werden tlw. textliche und zeichnerische Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt bzw. ergänzt. Soweit Planzeichnung mit Satzung der 1. Änderung keine geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen treffen, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan einschließlich Begründung mit Anlagen fort.

Aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit der 1. Änderung sind Planzeichnung und Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf dem Plan der 1. Änderung nachrichtlich übernommen und mit abgebildet worden.

Die Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn sind mit reduzierter Farbintensität dargestellt. Maßgeblich sind die Festsetzungen der Planzeichen in Farbe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Gegenüber dem in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn beschriebenen Bestand haben sich folgende Änderungen ergeben: Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erschlossen. Der Bestand außerhalb des Plangebiets weist keine maßgeblichen Veränderungen auf.

5 Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

5.1 Städtebauliche Gestaltung

Durch die gegenständliche Änderung wird die Festsetzung zulässiger Dacheindeckungen geändert bzw. ergänzt. Zusätzlich zu den Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen sollen auch graue, engobierte Dachziegel zulässig sein. Nicht zulässig sind graue lasiert und glasierte sowie schwarze Dachziegel. Dadurch soll den Ansprüchen der aktuellen Baugestaltung entsprochen werden und den künftigen Bauherren mehr Gestaltungsspielraum im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (WA) wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Konkretisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden mit der gegenständlichen Änderung die Festsetzungen der maximal zulässigen Wandhöhe für Sattel- und Walmdächer von 4,8 m bzw. 5,5 m jeweils einheitlich auf 6,3 m geändert und eine Festsetzung der zulässigen maximalen Firsthöhe von 8,7 m für Sattel- und Walmdächer aufgenommen.

Die lediglich geringfügige Erhöhung der zulässigen maximalen Wandhöhe für Sattel- und Walmdächer und die zusätzliche Ergänzung einer zulässigen maximalen Firsthöhe für Sattel- und Walmdächer sorgen dafür, dass keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung auftritt. Bei Satteldachgebäuden können dadurch – wie beim Walmdach – zwei Vollgeschosse, ohne Dachgeschoss errichtet werden. Ein harmonischer Übergang von bestehender Bausubstanz zu dem neuen Baugebiet und eine Fortführung der Bebauung bleiben durch die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen gewährleistet, während den künftigen Bauherren zugleich ein gewisser Spielraum zur Ausgestaltung der Baulichkeiten eingeräumt wird. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn unverändert.

5.4 Hinweis

Planzeichnung mit Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und mit abgebildet. Darüber hinaus wird unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen ein Füllschema der Nutzungsschablone ergänzt. Die Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung werden gemäß der genannten geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen angepasst.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn unverändert gültig. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vorliegende Bebauungsplanänderung ausschließlich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II“, Stadtteil Oxenbronn, rechtskräftig seit

6 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)

7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 17. Februar 2020

Begründung vom 17. Februar 2020

8 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 17. Februar 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Mayer (M. Sc.)

Ichenhausen, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*