

MARKT MEITINGEN



BEBAUUNGSPLAN

„Schmidtenfeld“

BEGRÜNDUNG gem. § 13 a BauGB

Fassung vom 18.10.2017

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahren gem. § 13 a BauGB	3
3	Lage des Plangebietes	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Lage und umliegende Strukturen.....	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	6
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (9).....	7
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
5.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	8
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
5.3	Sonstige Planungen – Vorbereitende Untersuchung „Ortskern Meitingen“	9
6	Bestandssituation innerhalb des Bebauungsplanumgriffes	10
6.1	Nutzungsstruktur	10
6.2	Grundstücksgößen	11
6.3	Baudichte (Grundflächenzahl – GRZ)	12
6.4	Geschossigkeit/Gebäudehöhe.....	15
6.5	Wohneinheiten	17
6.6	Dachformen und -neigungen	18
6.7	Gebäudestellung	20
7	Ziele der Planung, Planungskonzept	20
7.1	Landes- und regionalplanerischen Ziele	20
7.2	Städtebauliche Ziele	21
7.3	Planungskonzept.....	21
8	Begründung der textlichen Festsetzungen	22
8.1	Art der baulichen Nutzung	22
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksgößen / Wohneinheiten	24
8.4	Gestaltungsfestsetzungen	25
8.5	Garagen und Stellplätze	25
9	Immissionsschutz	26
10	Ver- und Entsorgung	27
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	27
10.2	Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung.....	27
10.3	Stromversorgung.....	27
10.4	Abfallentsorgung	28
11	Altlasten	28
12	Kultur- und Sachgüter	28
13	Energie	28
14	Flächenstatistik	29

1 ANLASS DER PLANUNG

Innerhalb des Marktes Meitingen kommt es im gesamten Gemeindegebiet, so auch im Bebauungsplangebiet, zum einen aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum vermehrt zu Nachverdichtungen im bebauten Innenbereich und zum anderen aufgrund der zunehmenden Erforderlichkeit von Sanierungsvorhaben zu baulichen Änderungen am Baubestand bzw. zu Ersatzbauten. Dabei stellt sich immer wieder die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit und städtebaulichen Einfügung von neuen Baukörpern/Bauvorhaben in die Bestandsbebauung; insb. bezüglich Wand- und Gesamthöhe, Dachform und -neigung, Kubatur und Gebäudestellung sowie der Grundflächenzahl. Mit der Intensivierung der baulichen Nutzung ist des Weiteren eine Zunahme des motorisierten Bewegungs- und Ruheverkehrs verbunden. Im Plangebiet des "Schmidtenfelds" wurden die Gemeindestraßen nach 2006 erneuert. Aufgrund des bestehenden Querprofils der Gemeindestraßen haben viele Straßenzügen eine geringere Fahrbahnbreite als 5,0 m. Die Leistungsfähigkeit ist besonders im Hinblick auf den ruhenden Verkehr nur eingeschränkt gegeben.

Um für zukünftige Neubauten bzw. bauliche Nachverdichtungen eine städtebauliche Qualität sichern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich. Aus diesem Grund hat der Markt Meitingen beschlossen, für den Bereich zwischen der Bernhard-Monath-Straße im Norden, der Gansfeldstraße im Osten, der Ratiborer Straße im Südosten, dem Schleifweg im Südwesten und der St.-Johannes-Straße im Westen einen Bebauungsplan aufzustellen. Denn nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, die eine städtebaulich verträgliche Einfügung neuer Baukörper in die Bestandsbebauung beinhaltet, zu sichern. Vorliegende Bauvoranfragen untermauern zusätzlich die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Möglichkeit der Sicherstellung einer wohn- und innenortsverträglichen, städtebaulichen Ordnung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Marktgemeinde verfolgt somit positiv das landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Ziel einer verträglichen baulichen Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen. Dieser Bebauungsplan hat deshalb das Planungsziel, die bauliche Nachverdichtung so zu steuern, dass diese für das Wohnumfeld und das Ortsbild städtebaulich verträglich und geordnet stattfindet.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann 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 überschlägiger 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 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmidtenfeld“ hat eine Größe von insgesamt ca. 160.061 m² (ca. 16 ha); 144.088 m² ohne die bereits komplett versiegelten Verkehrsflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, womit insg. eine überbaubare Grundstücksfläche von insg. etwa 50.431 m² (ca. 5 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 Träger öffentlicher Belange zugeschiedt, 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. Der Bebauungsplan „Schmidtenfeld“ des Marktes Meitingen kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

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 LAGE DES PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 160.088 m² (ca. 16 ha).

Der Geltungsbereich umfasst Gesamtflächen bzw. Teilflächen (TF) der folgenden Fl.Nrn. der Gemarkung Meitingen (Mark Meitingen):

Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.
490/3	530/6	556/1	580/3	582/10	612/1	616
490/14	530/7	556/2	580/4	582/11	612/2	616/2
490/15	530/8	556/3	580/5	582/12	613	616/4
490/16	546/2	556/4	580/6	582/13	613/1	616/5
490/17	546/3	556/5	580/8	582/14	613/2	616/6
529	546/4	556/6	580/10	582/15	613/3	616/7
	546/5	556/7	580/11	584	614	616/8
529/4	546/6	556/8	580/12	584/2	614/2	621
529/5	546/7	568	582	585	614/3	621/2
529/6		568/2	582/2	592/3	614/5	621/4
529/7	554/2	568/3	582/3 (TF)	610	614/6	621/5
	554/3	568/4	582/4 (TF)	610/1	614/7	622
530/2	554/4	568/5	582/5	611/2	615	622/2
530/3	554/5	568/6	582/6		615/1	622/4
530/4	554/6	580/2	582/7			622/5
530/5	554/7					

Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.	Fl.Nrn.
622/6	627/7	1426	1432	1439	1448	1457
622/7	627/8	1426/1	1432/1	1440 (TF)	1448/1	1457/1
622/8	627/9	1426/2	1433	1442	1449	1458
622/9	630	1427	1434	1442/1	1450	1458/1
623	631	1427/1	1434/1	1443	1451/1	1459
623/2	635	1428	1434/2	1443/1	1451/2	1460
623/3	635/2	1428/1	1435	1443/3	1452	1461
623/4	635/3	1429	1435/1	1444	1452/1	1462 (TF)
623/5	635/4	1430	1435/2	1444/1	1452/2	1463
623/6	635/5	1430/2	1435/3	1445	1452/3	1463/1
623/7	635/6	1430/3	1436	1445/1	1452/4	1463/2
623/8	635/7	1430/4	1437	1445/2	1452/5	1463/3
623/9	645/2 (TF)	1431	1437/1	1446	1452/6	1464
625/1	1425	1431/1	1437/2	1446/1	1453	1464/1
625/2	1425/1	1431/2	1437/3	1447	1454	1464/2
627/3		1431/3	1438	1447/1	1455	1465
627/4		1431/4		1447/2		
627/5						
627/6						

3.2 Lage und umliegende Strukturen

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Römerstraße und somit östlich des Zentrums von Meitingen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bernhard-Monath-Straße,
- im Nordosten von der Wohnbebauung an der Bernhard-Monath-Straße und der Gregor-Probst-Straße,
- im Osten von der Gansfeldstraße,
- im Südosten von dem Spielplatz an der Ratiborer Straße bzw. von der Ratiborer Straße selbst,
- im Süden von der Wohnbebauung nördlich vom Schleifweg bzw. vom Schleifweg selbst und
- im Westen von der St.-Johannes-Straße.

An das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplanes grenzt im Wesentlichen Wohnbebauung an. Zudem sind im Nordwesten der Friedhof der Marktgemeinde und im Westen beidseits der Römerstraße (Kreisstraße A 29) jeweils in erster Baureihe gemischte Nutzungsstrukturen vorzufinden. Im weiteren Umfeld befindet sich im Norden das Betriebsgelände der Fa. SGL Carbon (samt dem Mitarbeiter-Parkplatz) und im Osten das Betriebsgelände der Lechwerke.

Das Plangebiet, das sich komplett auf einer Höhe von ca. 432 m ü. NN befindet, weist in den privaten Gartenflächen zahlreiche Gehölzstrukturen auf.

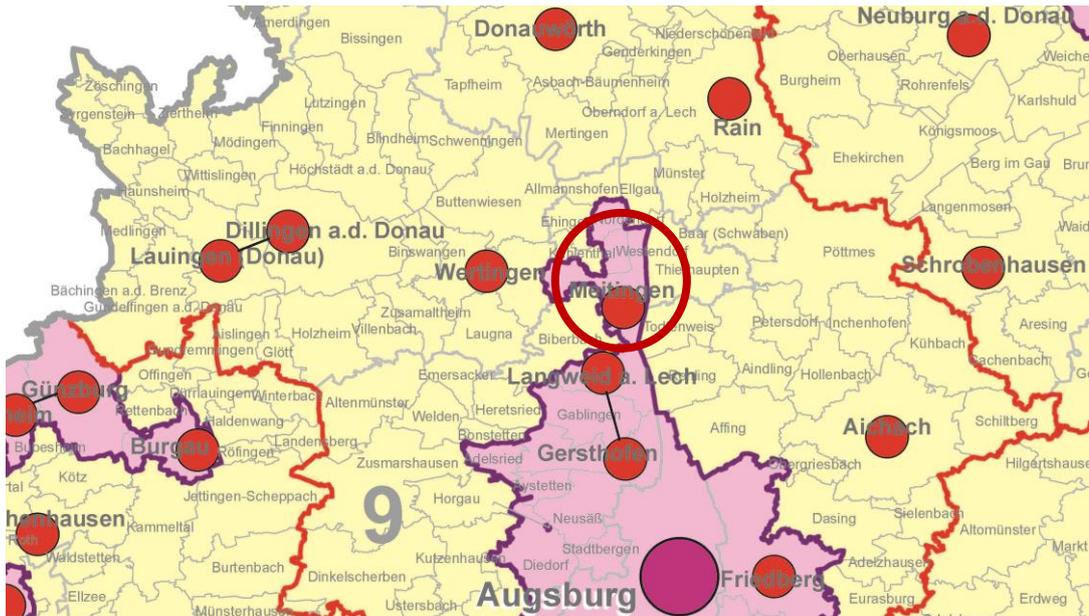


Abb. 2: Ausschnitt a. d. LEP Bayern 2013, Anhang 2 Strukturkarte

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Wesentliche Ziele sind u.a. die Folgenden:

- 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))
- 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. [...] (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. (B V 1.5 (Z))

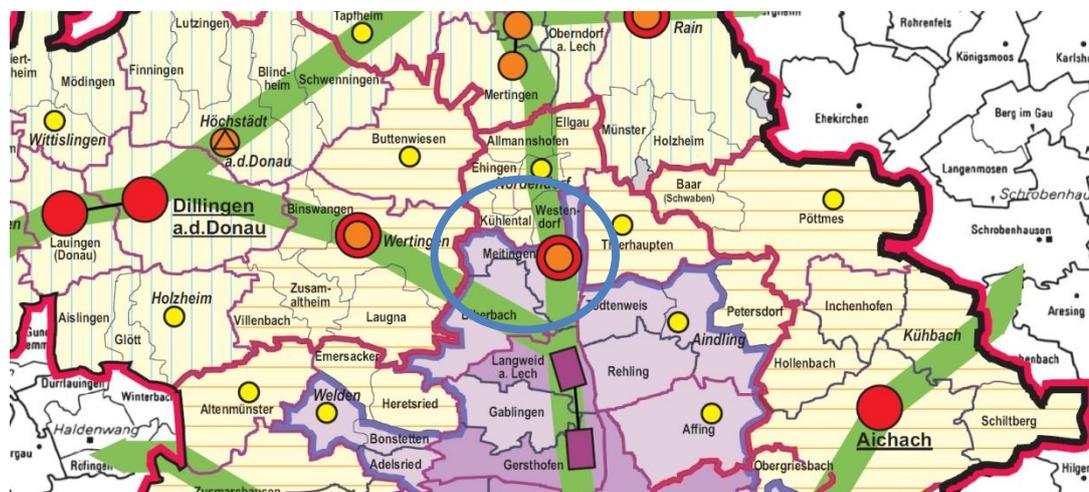


Abb. 3: Ausschnitt a. d. Regionalplan d. Region Augsburg (RP 9), Karte 1 – Raumstruktur

5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

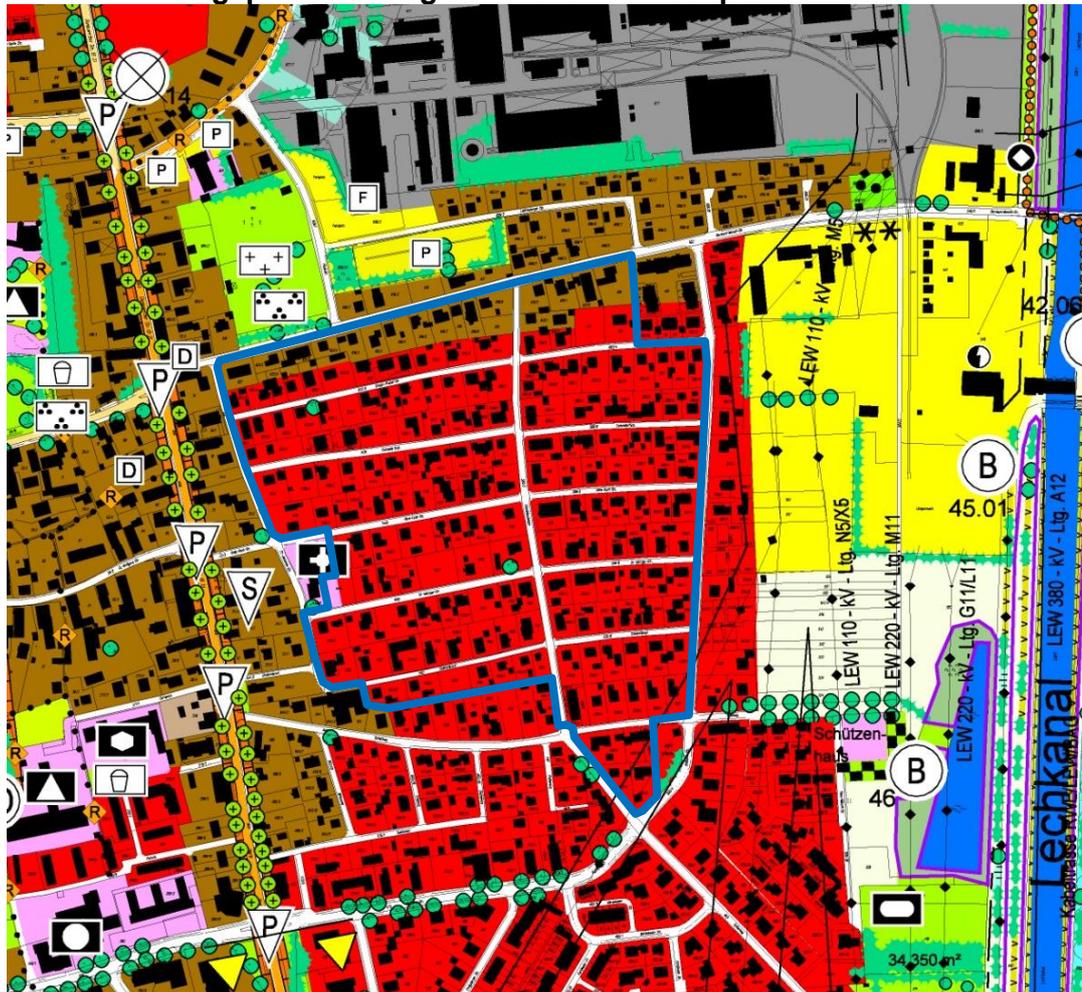


Abb. 4: Ausschnitt a. d. wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Meitingen ist der Umgriff des Bebauungsplanes „Schmidtenfeld“ hauptsächlich als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Norden und Westen liegen Flächen vor die eine anderweitige Darstellung aufweisen. Die nördliche Bebauung im Geltungsbereich ist als Mischgebiet dargestellt; dabei handelt es sich um die erste, z.T. die ersten beiden, Bauzeilen südlich der Bernhard-Monath-Straße. Eine kleine Teilfläche im westlichen Bereich des Plangebietes (unmittelbar östlich der Ev.-luth. Johanneskirche) ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt; diese ist aber bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Der Bebauungsplan, der für seinen gesamten Umgriff ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Schmidtenfeld“ grenzt an keine rechtskräftigen Bebauungspläne an; jedoch befindet sich östlich angrenzend der Bebauungsplan "Östlich und westlich der Donauwörther Straße / Römerstraße" in Aufstellung.

5.3 Sonstige Planungen – Vorbereitende Untersuchung „Ortskern Meitingen“

Der Markt Meitingen hat für den Ortskern von Meitingen die Vorbereitende Untersuchung „Ortskern Meitingen“ (Oktober 2011) erstellen lassen. Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchung wurde der Ortskern Meitingens u.a. auf seine städtebauliche Struktur sowie seine Stärken und Schwächen hin untersucht und ein Ziel- und Maßnahmenkonzept sowie ein Rahmenplan entwickelt.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Schmidtenfeld“ war – mit Ausnahme der fünf nordwestlichen Grundstücke (Fl.Nrn. 616/2, 621, 621/2, 621/4 und 621/5), die sich südlich der Bernhard-Monath-Straße befinden – zwar nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes, dennoch wurde dieser, wie der gesamte Siedlungsbereich östlich der Römerstraße bzw. der St.-Johannes-Straße als „Gebiet mit zukünftig hohem Sanierungsbedarf, energetisch und aufgrund des demographischen Wandels“ bewertet. Zudem wurden für diesen Bereich folgende städtebaulichen Ziele und Maßnahmen definiert:

Oberziele und Ziele der einzelnen Handlungsfelder:

Handlungsfeld „Städtebau und Ortsbild“

- Ziel „S6“: Sanierung von Gebäuden (siehe auch Wohnen, Energie, Demographischer Wandel W1, W2, W3)

Handlungsfeld „Wohnen, Energie, Demographischer Wandel“

Oberziel:

Qualitativ hochwertiges und attraktives Wohnen im Zentrum von Meitingen unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte und der Veränderung der Gesellschaft durch den demographischen Wandel

- Ziel „W1“: Verbesserung d. innerörtlichen Wohnangebotes (kurze Wege), s. auch N5 Nachverdichtung Wohnen
- Ziel „W2“: Energetische Sanierung von Gebäuden
- Ziel „W3“: Anpassen d. Wohngebäudebestandes a. veränderte Anforderungen der Nutzer (z.B. Ältere, Familien)
- Ziel „W4“: Reduzierung des Energieverbrauches

Handlungsfeld „Nachverdichtung, Neuordnung, Nachnutzung“

Oberziel:

Nutzung von innerörtlichen Freiflächenpotentialen durch Nachverdichtung, Neuordnung und Nachnutzung unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereiches Handel und Dienstleistung sowie Wohnen

- Ziel „N5“: Nachverdichtung mit Schwerpunkt Wohnen östlich der Römerstraße

Integriertes Maßnahmenkonzept (Maßnahmenübersicht)

Maßnahme Nr. 16:

Erstellen eines Konzeptes für die nutzergerechte Anpassung von Wohngebäuden
Schwerpunkt in den östl. Wohngebieten (nicht Teil des Untersuchungsgebietes)
Beratung von Eigentümern bei der Anpassung ihres Wohngebäudebestandes

- Ziel „W3“: Anpassen d. Wohngebäudebestandes a. veränderte Anforderungen der Nutzer (z. B. Ältere, Familien)

6 BESTANDSSITUATION INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANUMGRIFFES

Die faktische Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt sich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Das Wohngebiet weist überwiegend kleinteilige Bebauungsstrukturen (Ein-/Zweifamilienhausbebauung) mit geringen Baudichten und einem hohen Anteil an Grünflächen (private Gärten) auf.

Im Folgenden werden auf Grundlage einer Bestandsanalyse, die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung für die insg. 203 Grundstücke durchgeführt wurde, Aussagen zu den Themen „Nutzungsstruktur“, „Grundstücksgrößen“, „Baudichte (Grund-flächenzahl – GRZ)“, „Geschossigkeit/Gebäudehöhe“, „Wohneinheiten“, „Dachform/-neigung“ und „Gebäudestellung“ getroffen, um einen Überblick über den Status Quo der städtebaulichen Bebauungsstruktur des Gesamtgebietes zu erlangen.

6.1 Nutzungsstruktur

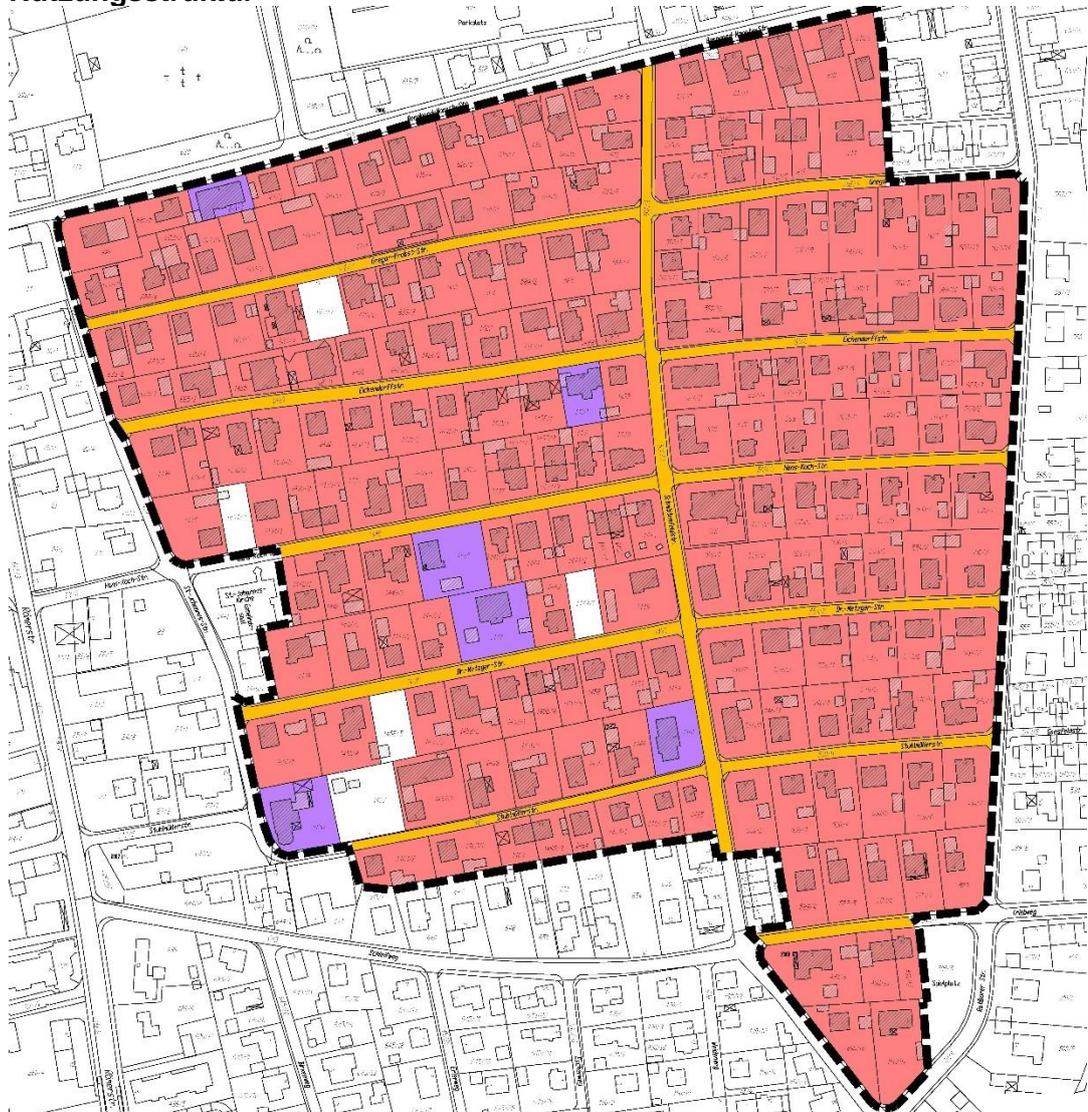


Abb. 5: Nutzungen im Erdgeschoss, o.M. (siehe Anlage)

Wie bereits einleitend erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Allgemeines Wohngebiet (WA), sodass das Wohnen die dominierende Nutzung ist. Während in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist, sind

im Erdgeschoss in insg. sechs Gebäuden auch anderweitige Nutzungen vorzufinden. Darunter zwei gastronomische Betriebe (Restaurant Adria-Hof und Ristorante Pizzeria Casa Coppa) sowie vier Dienstleistungsbetriebe (Architekturbüro, Bestattungsdienst, Immobilienmakler und Fahrschule).

6.2 Grundstücksgrößen

Aufgrund der Gesamtgröße des Plangebietes liegen unterschiedliche Grundstücksgrößen vor. Das kleinste Grundstück ist 263 m² groß und das größte Grundstück ist 1.477 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der insg. 203 Grundstücke beträgt 709,5 m².

Im Folgenden wurden zwei Varianten bzgl. der Verteilung der bestehenden Grundstücksgrößen erhoben. Bei Variante 1 wurden die Grundstücksgrößen in vier Größenordnungen und in Variante 2 in drei Größenordnungen untergliedert; der Unterschied zwischen Drei- und Vierteilung ist jedoch nur geringfügig.

Die Ermittlung macht deutlich, dass das Plangebiet großteils mittlere Grundstücksgrößen aufweist; gefolgt von kleinen Grundstücksgrößen. Der Anteil der großen Grundstücksgrößen ist untergeordnet.

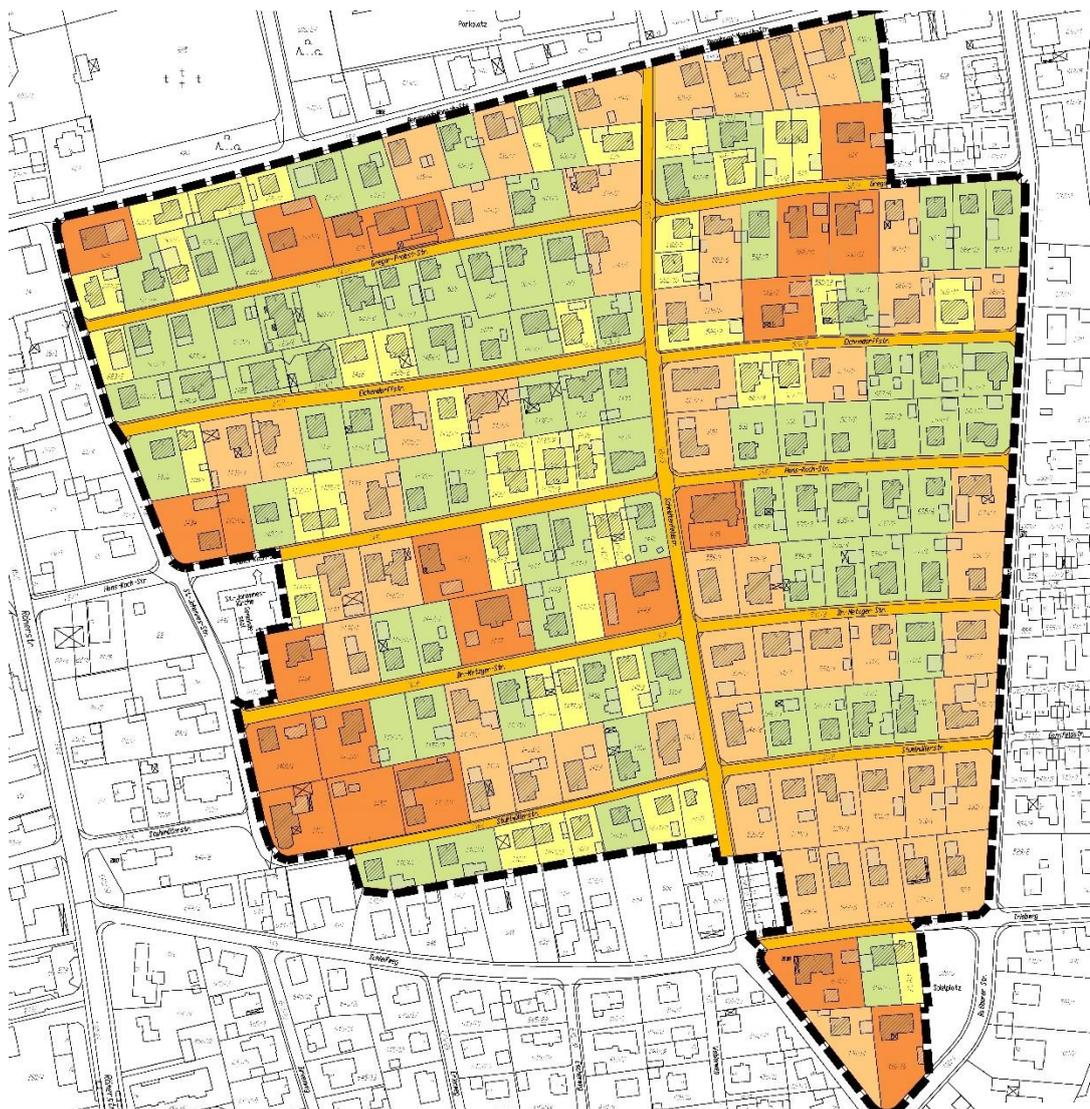


Abb. 6: Grundstücksgrößen (Gliederung Variante 1), o.M. (siehe Anlage)

Bei einer Vierteilung der Grundstücksgrößen weisen 22 % der Grundstücke kleine Grundstücksgrößen von unter 550 m², 68 % mittlere Grundstücksgrößen zwischen 550 m² und weniger als 950 m² (davon sind 41 % ≥ 550 m² und < 750 m² und 27 % ≥ 750 m² und < 950 m²) und 10 % große Grundstücksgrößen von mehr als 950 m² auf.

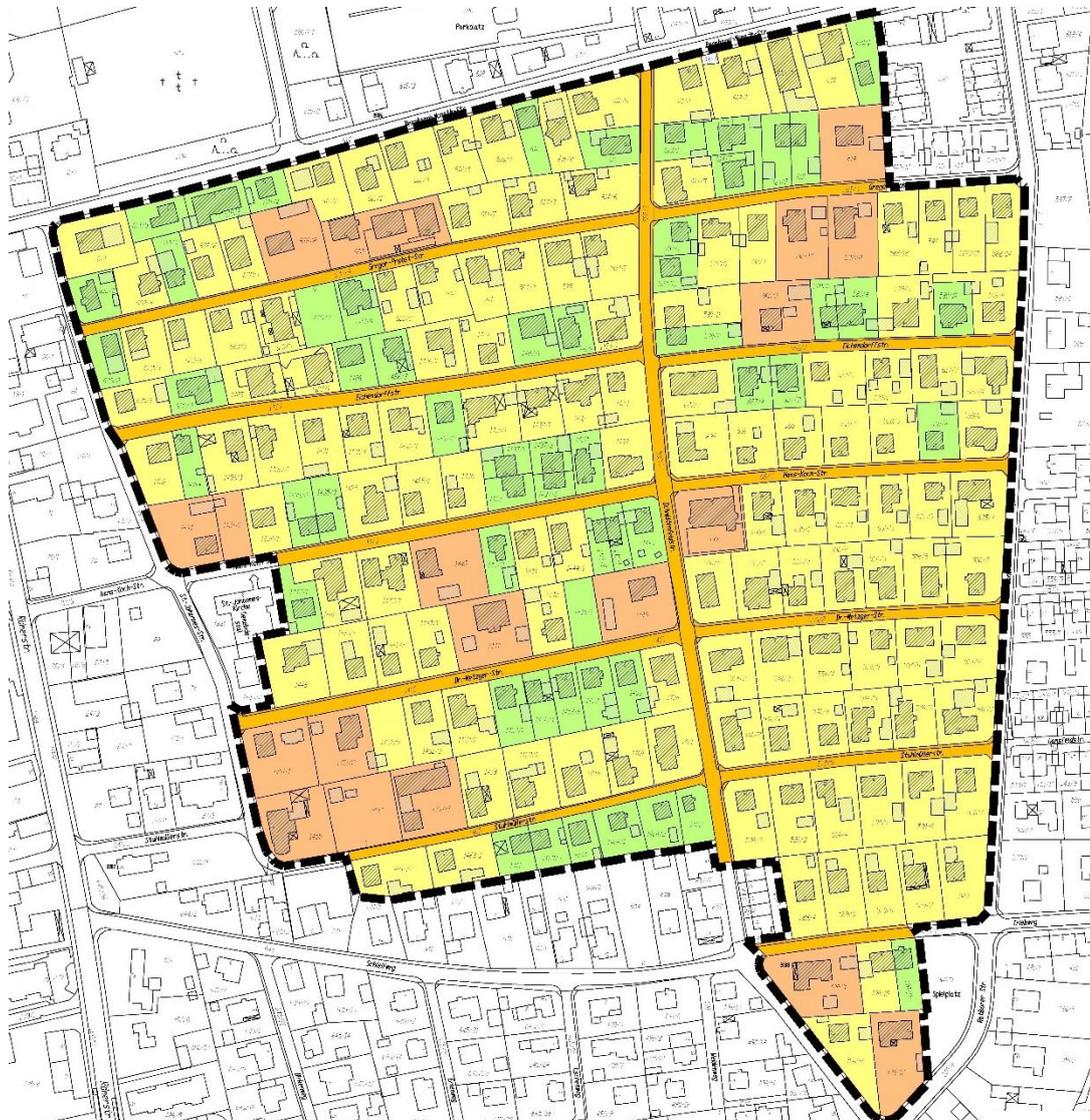


Abb. 7: Grundstücksgrößen (Gliederung Variante 2), o.M. (siehe Anlage)

Bei einer Dreiteilung der Grundstücksgrößen weisen 28 % der Grundstücke kleine Grundstücksgrößen von unter 600 m², 63 % mittlere Grundstücksgrößen zwischen 600 m² und weniger als 1.000 m² und 9 % große Grundstücksgrößen von mehr als 1.000 m² auf.

6.3 Baudichte (Grundflächenzahl – GRZ)

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im ‚Schmidtenfeld‘ wurde zweigeteilt erhoben. Zum einen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich ausschließlich durch die Überbauung durch Hauptgebäude (einschl. der zugehörigen Terrassen) ergibt, erhoben. Zum anderen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich durch die versiegelten Flächen insgesamt – also durch Haupt- und Nebengebäude sowie die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – ergibt, erhoben.

Die Erhebung der Haupt- und Nebengebäude beruht auf der Auswertung der Digitalen Flurkarte. Die Ermittlung der den Hauptgebäuden zugehörigen Terrassen und der versiegelten Flächen beruht auf Luftbildauswertungen, sodass die hier ermittelten Werte teilweise geringe Abweichungen gegenüber den tatsächlich vorhandenen Werten aufweisen können.

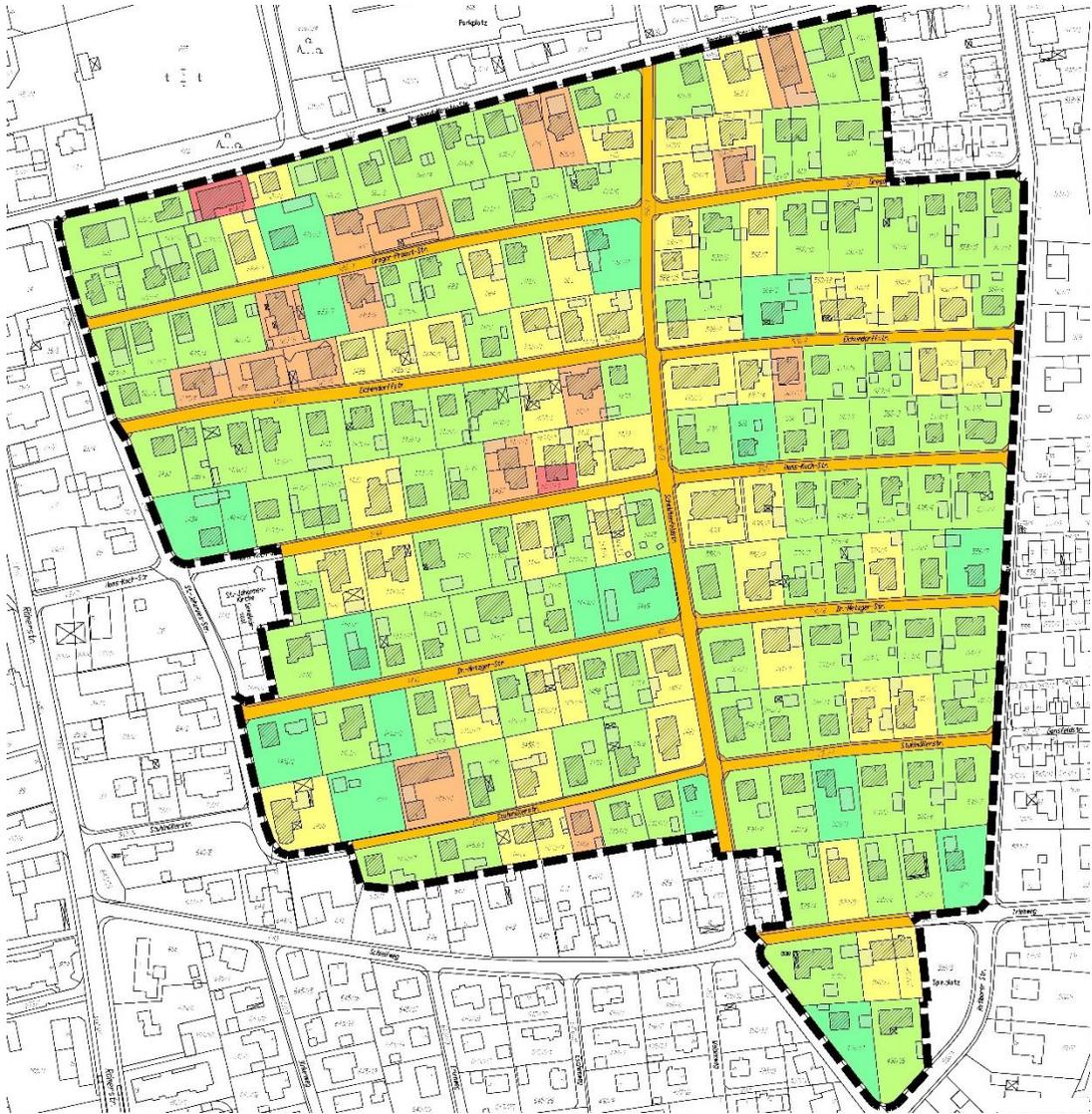


Abb. 8: Durch Hauptgebäude (einschl. der zugehörigen Terrassen) überbaute Grundstücksfläche (GRZ I), o.M. (siehe Anlage)

Die GRZ I, also die reine Betrachtung der Hauptgebäude (einschl. der zugehörigen Terrassen), ergibt, dass bei 91 % der Grundstücke eine GRZ von unter 0,3 vorliegt; d.h. dass bei diesen Grundstücken weniger als 30 % der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden (einschl. der zugehörigen Terrassen) überdeckt ist. Dabei sind 8 % zu weniger als 10 % ($GRZ \leq 0,1$), 55 % zwischen 10 % und weniger als 20 % ($GRZ > 0,1$ bis $\leq 0,2$) und 28 % zwischen 20 % und weniger als 30 % ($GRZ > 0,2$ bis $\leq 0,3$) mit Hauptgebäuden bebaut. Weitere 8 % weisen eine Bebauung zwischen 30 % und weniger als 40 % ($GRZ > 0,3$ bis $\leq 0,4$) und lediglich 1% weist eine Bebauung zwischen 40 % und weniger als 60 % ($GRZ > 0,4$ bis $\leq 0,6$) auf.

Bei den beiden dicht bebauten Grundstücken ($GRZ > 0,4$ bis $\leq 0,6$) handelt es sich zum einen um das Restaurant Adria-Hof in der Bernhard-Monath-Straße und zum anderen um ein Grundstück in der Hans-Koch-Straße, das im Rahmen einer Nachverdichtung zweigeteilt wurde.

Bei den Grundstücken, die eine $GRZ > 0,3$ aufweisen (insg. 9%) ist keine eindeutige Konzentration innerhalb des Plangebietes zu erkennen; diese sind nahezu in jedem Straßenzug vorzufinden. Es ist erkennbar, dass mit 13 Grundstücken der überwiegende Anteil im Nordwesten vorzufinden ist, während im Nordosten nur 3 Grundstücke, im Südwesten nur 2 Grundstücke und im Südosten kein Grundstück eine GRZ von 0,3 und höher erreicht.

Die durchschnittliche GRZ I beträgt im ‚Schmidtenfeld‘ lediglich einen Wert von 0,19 bei einer durchschnittlichen Grundfläche der Hauptgebäude von 129,7 m².

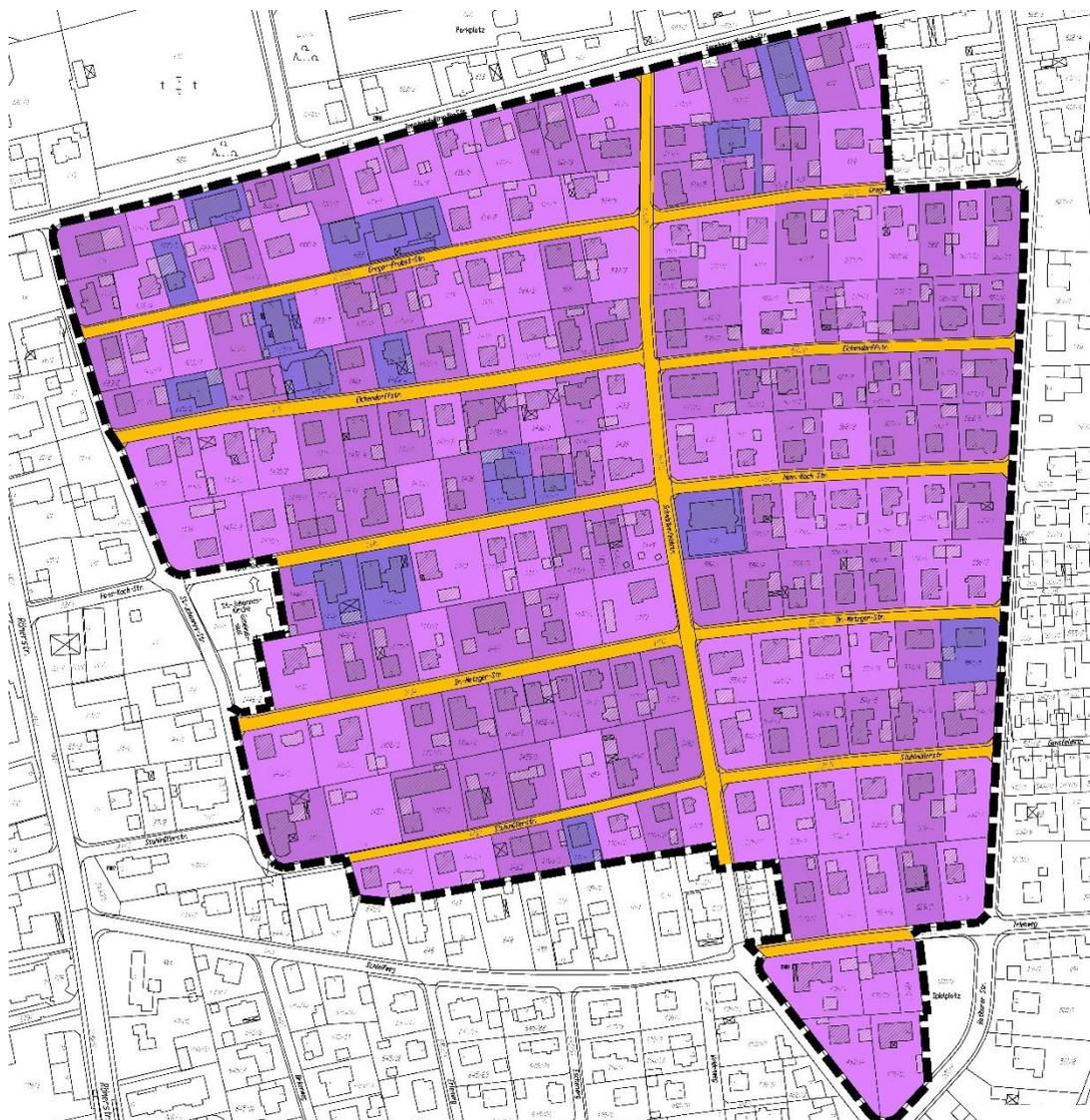


Abb. 9: Durch Haupt- und Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überbaute Grundstücksfläche (GRZ I+II), o.M. (siehe Anlage)

Die GRZ I+II, also die Gesamtbetrachtung der versiegelten Flächen (Haupt- und Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), ergibt, dass bei 92 % der Grundstücke eine GRZ von unter 0,6 vorliegt; d.h. dass bei diesen Grundstücken

weniger als 60 % der Grundstücksfläche mit den o.g. baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut ist. Davon entfallen 43 % auf eine GRZ $\leq 0,4$ und 49 % auf eine GRZ $> 0,4$ bis $\leq 0,6$. Diese Grundstücke verteilen sich gleichmäßig innerhalb des Plangebietes.

Die restlichen 8 % weisen eine Bebauung von mehr als 60% der Grundstücksfläche (GRZ $> 0,6$) auf. Auch ist bei der Verteilung dieser höher versiegelten Grundstücke keine eindeutige Konzentration innerhalb des Plangebietes zu erkennen; diese sind nahezu in jedem Straßenzug vorzufinden. Es ist erkennbar, dass mit 10 Grundstücken der überwiegende Anteil im Nordwesten vorzufinden ist, während im Südwesten nur 3 Grundstücke und im Nordosten sowie im Südosten jeweils nur 2 Grundstücke eine GRZ von 0,6 und höher erreichen.

Die durchschnittliche GRZ I+II beträgt im ‚Schmidtenfeld‘ lediglich einen Wert von 0,43 bei einer durchschnittlichen Grundfläche aller baulicher Anlagen über- und unterirdisch von 299,7 m².

6.4 Geschossigkeit/Gebäudehöhe

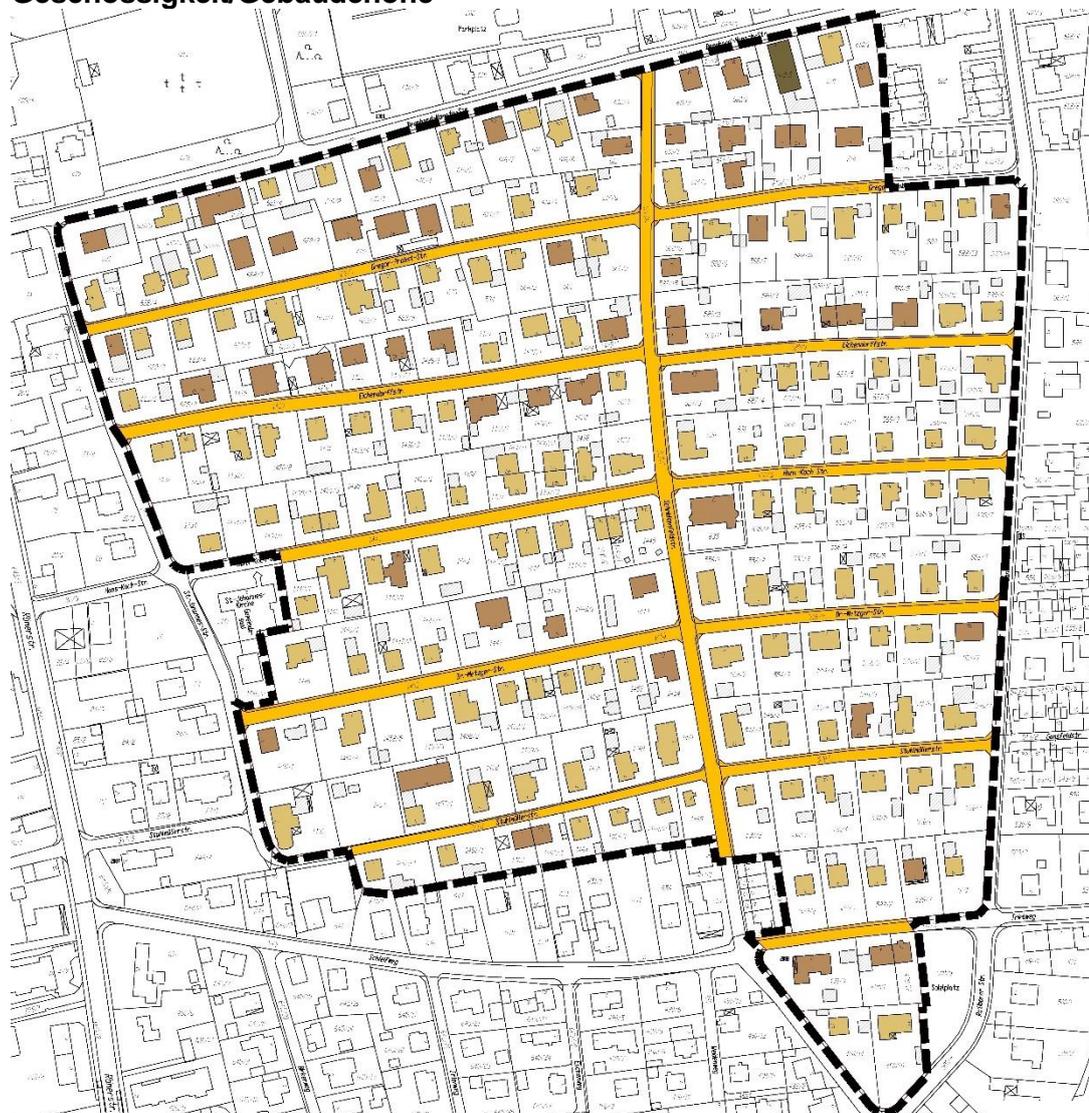


Abb. 10: Anzahl der Vollgeschosse, o.M. (siehe Anlage)

Mit 70,9 % weist der weit überwiegende Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet zwei Vollgeschosse auf, wobei sich das zweite Geschöß im Dachgeschoss befindet (I+D). Weitere 28,6 % der Gebäude im Plangebiet weisen zwei oder drei Vollgeschosse auf, wobei bei den Gebäuden mit drei Vollgeschossen das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist. Lediglich ein Gebäude im Plangebiet (0,5 %), das sich in der Bernhard-Monath-Straße befindet, weist drei vollständige Vollgeschosse auf; bei dem Gebäude handelt es sich um einen erst kürzlich fertiggestellten Neubau.

Die Wandhöhen variieren bei den Gebäuden mit der Geschossigkeit I+D ungefähr im Bereich zwischen 2,7 m und 4,3 m, bei den Gebäuden mit der Geschossigkeit II/II+D ungefähr im Bereich zwischen 4,6 m und 8,0 m und das dreigeschossige Gebäude weist eine Wandhöhe von ca. 9,0 m auf.

Es gibt keine erkennbaren Konzentrationszonen innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Verteilung der Geschossigkeit. Jedoch lässt sich feststellen, dass der Anteil der II/II+D-geschossigen Gebäude im Bereich nördlich der Hans-Koch-Straße mit insg. 43 Gebäuden zu 16 Gebäuden südlich der Hans-Koch-Straße deutlich höher ist.



Abb. 11: Bernhard-Monath-Straße 22,
Geschossigkeit III



Abb. 12: Hans-Koch-Straße 18,
Geschossigkeit II+D



Abb. 13: Gregor-Probst-Straße 23,
Geschossigkeit II



Abb. 14: Gregor-Probst-Straße 15,
Geschossigkeit I+D

6.5 Wohneinheiten

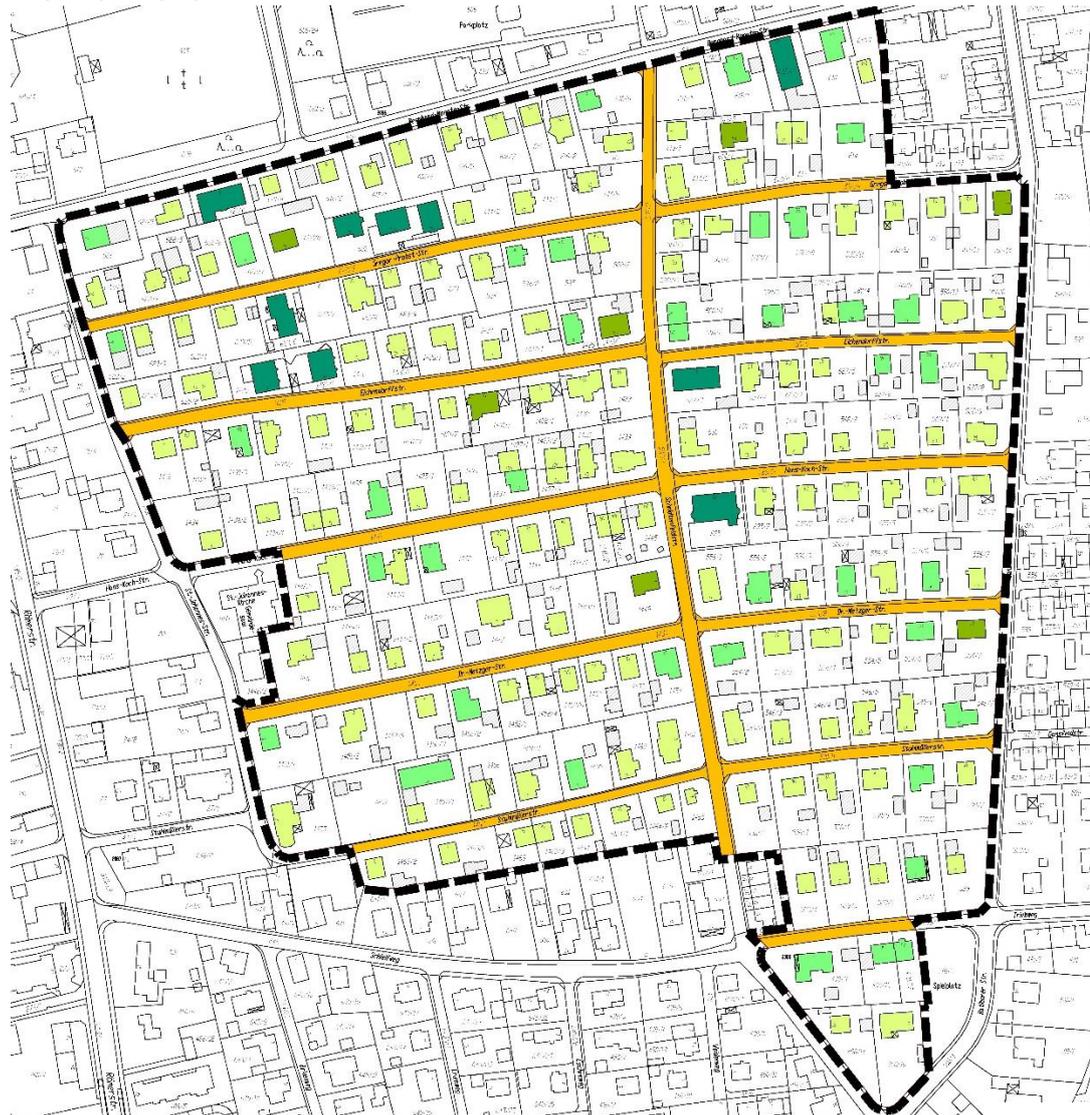


Abb. 15: Anzahl der Wohneinheiten, o.M. (siehe Anlage)

Die Wohnnutzung findet überwiegend in dem Gebäudetyp ‚Einfamilienhaus‘ statt, wobei die Gebäudetypen ‚Doppelhaus‘ und ‚Mehrfamilienhaus‘ auch mehrfach vertreten sind.

Wohngebäude mit einer Wohnung je Wohngebäude dominieren mit 72 % das Plangebiet, wobei mit 20 % auch Wohngebäude mit zwei Wohnungen je Gebäude stark vertreten sind. Wohnungen mit mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude nehmen bisher eine untergeordnete Rolle ein (3 % der Wohngebäude weisen 3 Wohneinheiten auf und 5 % der Wohngebäude weisen 4 und mehr Wohneinheiten auf).

Sieben der insg. zehn Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohnungen je Wohngebäude konzentrieren sich im nordwestlichen Planbereich (Bernhard-Monath-Straße, Gregor-Probst-Straße und Eichendorffstraße). Die restlichen drei befinden sich im östlichen Bereich der Bernhard-Monath-Straße, im Kreuzungsbereich Eichendorffstraße / Schmidtenfeldstraße und im Kreuzungsbereich Hans-Koch-Straße / Schmidtenfeldstraße. Die Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohneinheiten sind im gesamten Plangebiet gleichmäßig verteilt ohne erkennbare Konzentrationsbereiche.

6.6 Dachformen und -neigungen

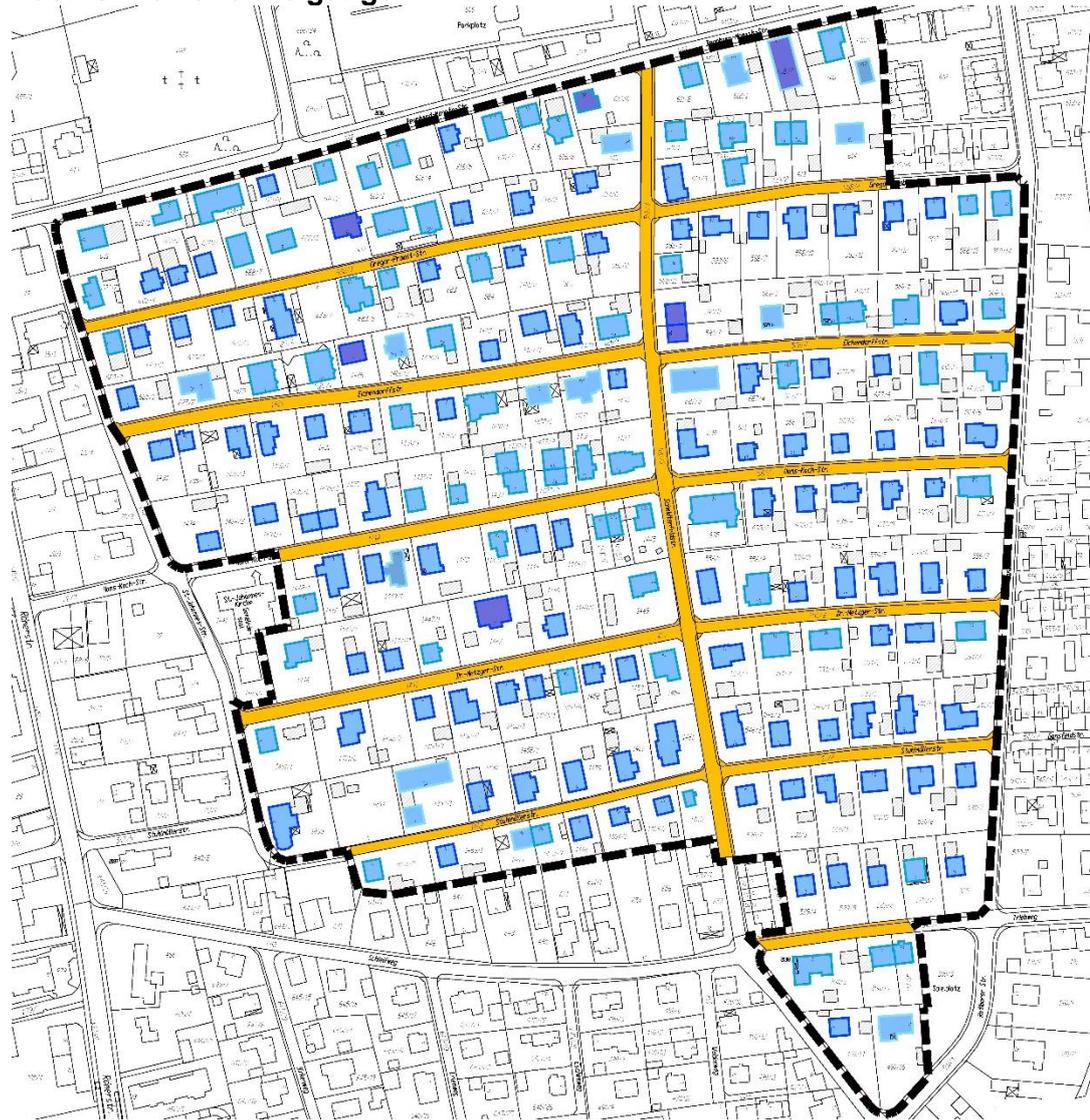


Abb. 16: Dachformen und -neigungen, o.M. (siehe Anlage)

Die Dachlandschaft im Plangebiet wird von Satteldächern bestimmt, ihr Anteil beträgt 92%. Daneben gibt es einige wenige Gebäude mit Walm- und Zeltdach (3%) und Pultdach (1%), die in einigen Straßenzügen vereinzelt auftreten; lediglich in der Bernhard-Monath-Straße befinden sich insg. drei Gebäude die kein Satteldach aufweisen.

Bei den Gebäuden mit Satteldach überwiegt das steilgeneigte, gefolgt vom mittelsteil geneigten Satteldach; flach geneigte Satteldächer sind nur in geringerer Anzahl vertreten. Die Walm- und Zeltdächer sind mehrheitlich steilgeneigt; eine mittelsteile und eine flache Dachneigung weist jeweils ein Gebäude auf. Die beiden im Gebiet vorhandenen Pultdächer sind beide flachgeneigt.

Die mehrheitlich im Plangebiet vorhandenen steil geneigten Dächer (DN ca. $\geq 50^\circ$) sind mit insg. 55 %, die mittelsteil geneigten Dächer (DN ca. $\geq 30^\circ$ bis $< 50^\circ$) mit insg. 39 % und die flach geneigten Dächer (DN ca. $< 30^\circ$) mit insg. lediglich 6 % vertreten.

Mit Ausnahme des östlichen Teilabschnittes der Stuhlmüllstraße, in der ausschließlich Gebäude mit steilen Satteldächern vorzufinden sind, variiert die Dachlandschaft in allen anderen Straßenzügen unterschiedlich stark.



Abb. 17: Bernhard-Monath-Straße 22,
flachgeneigtes Walm-/Zeltdach



Abb. 18: Bernhard-Monath-Straße 16,
mittelsteilgeneigtes Walm-/Zeltdach



Abb. 19: Eichendorffstraße 5,
steilgeneigtes Walm-/Zeltdach



Abb. 20: Stuhlmüllerstraße 6a+6,
flachgeneigtes Satteldach



Abb. 21: Dr.-Metzger-Straße 14,
mittelsteilgeneigtes Satteldach



Abb. 22: Stuhlmüllerstraße 12,
steilgeneigtes Satteldach



Abb. 23: Hans-Koch-Straße 6a (links),
flachgeneigtes Pultdach



Abb. 24: Bernhard-Monath-Straße 24a,
flachgeneigtes Pultdach

6.7 Gebäudestellung

Die Gebäudestellung zum öffentlichen Straßenraum variiert im Plangebiet. Allerdings kann festgestellt werden, dass eine giebelständige Gebäudeausrichtung zum öffentlichen Straßenraum dominiert und die Straßenzüge städtebaulich stark prägt. Der überwiegende Anteil der Bebauung orientiert sich zum jeweiligen Straßenraum, sodass die Straßenzüge durch die Bestandsbebauung räumlich gefasst sind, was wiederum die städtebauliche Eigenart des ‚Schmidtenfeld‘-Gebietes ausmacht. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet auch bereits einige vom Straßenraum abgerückte Gebäude sowie einige wenige Gebäude in zweiter Baureihe; diese haben keine Raumwirkung auf den öffentlichen Straßenraum.



Abb. 25: Gregor-Probst-Straße



Abb. 26: Gregor-Probst-Straße



Abb. 27: Gregor-Probst-Straße



Abb. 28: Hans-Koch-Straße



Abb. 29: Stuhlmüllerstraße



Abb. 30: Schmidtenfeldstraße

7 ZIELE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT

7.1 Landes- und regionalplanerischen Ziele

Im Sinne eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umganges mit Grund und Boden ist der Markt Meitingen bestrebt, die noch verfügbaren bzw. mindergenutzten Flächen im Innenbereich optimal zu nutzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den landes- und regionalplanerischen Zielen insbesondere dahingehend Rechnung getragen, dass

- auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet wird,
- die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich verringert wird,
- die Versiegelung von Freiflächen gering gehalten wird,
- eine Zersiedlung der Landschaft verhindert wird und
- der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung besondere Bedeutung zukommt.

7.2 Städtebauliche Ziele

Zentrale städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Sicherung und Stärkung des gewachsenen und charakteristischen Ortsbildes im Bereich ‚Schmidtenfeld‘ durch die konsequente Fortführung der städtebaulichen und gestalterischen Strukturen im Bestand.

Dies wird im Wesentlichen erreicht durch, die

- Nutzung der noch vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale in Form einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Nachverdichtung,
- Berücksichtigung der ortstypischen u. charakteristischen Gestaltungsmerkmale, die sich u.a. auszeichnen durch
 - eine überwiegend zweigeschossige Bauweise (I+D bis II+D)
 - den überwiegenden Anteil an Satteldächern
 - ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen
- Integration der künftigen Baukörper in das bestehende Siedlungsumfeld durch die Vorgabe der Wand- und Gesamthöhe sowie der Dachform und -neigung, die sich an der Bestandsbebauung orientieren,
- Gewährleistung einer angemessenen Verhältnismäßigkeit zwischen Bebauung und Freiflächen durch die Kopplung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude an die Grundstücksgröße und die Vorgabe zur Herstellung von Tiefgaragen bei Gebäuden mit sechs Wohneinheiten.

7.3 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht eine ansprechende und ortsverträgliche Neubebauung bzw. Nachverdichtung vor, die sich einerseits an der Bestandsbebauung orientiert und sich möglichst optimal in das Plangebiet ‚Schmidtenfeld‘ integriert und andererseits noch genügend Spielräume hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke sowie der Gestaltung der Gebäude lässt.

Um einen möglichst großen Spielraum bei der Bebauung zu gewähren, wurden weiträumige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um aber eine möglichst verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, werden lediglich zwei Gebäudetypologien, die im Gebiet und seinem Umfeld am stärksten vertreten sind, zugelassen. Um den noch vorhandenen offenen Wohncharakter zu bewahren, werden zudem Festsetzungen zur GRZ getroffen, die unterhalb der Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO liegen, jedoch noch eine Nachverdichtung ermöglichen.

Bei einer Nachverdichtung bzw. Neubebauung nach § 34 BauGB wäre aufgrund der im Plangebiet bzw. seinem näheren Umfeld bereits vorhandenen Bebauungstypen auch eine Bebauung möglich, die nicht gebietstypisch; z.B. wären auch dreigeschossige Gebäude mit flachgeneigten Zelt-, Walm- und Pultdächern sowie Grundflächenzahlen von 0,8 und mehr möglich. Bei einer weiterhin nach § 34 BauGB voranschreitenden Nachverdichtung, würde das ‚Schmidtenfeld‘ seinen noch vorhandenen Gebietscharakter gänzlich verlieren. Um diese sich bereits abzeichnende Entwicklung zu stoppen und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich zwingend erforderlich.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der bestehenden und auch künftig vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um auch kleinteilige gewerbliche Strukturen, wie z.B. ein Nagelstudio, im Plangebiet zu ermöglichen, werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie an dieser Stelle mit der bereits bestehenden Bebauung und der beabsichtigten Dichte aufgrund der unpassenden Kubaturen bzw. der daraus resultierenden Verkehrsströme zusätzliche Emissionen und Konflikte generieren würden, die nicht beabsichtigt sind.

Für die beiden im Geltungsbereich bestehenden Gaststätten (Restaurant Adria-Hof in der Bernhard-Monath-Str. 4 auf Fl.Nr. 621/2 und Ristorante Pizzeria Silana in der Schmidtenfeldstr. 4 auf Fl.Nr. 1461) wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO der erweiterte Bestandschutz für die Nutzung als gebietsübergreifende Speisewirtschaft zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe -WH und GH-).

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt; damit liegt der hier festgesetzte Wert unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze, die im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von bis zu 0,4 zulässt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine 50%ige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

unterbaut wird) zugelassen; d.h. bis zu einer GRZ von max. 0,525. Mit den Festsetzungen der maximal zulässigen GRZ wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer seine Grundstücksfläche bis zu 35 % (bzw. 52,5 % einschl. der o.g. Nebenanlagen) durch die Grundfläche baulicher Anlagen überbauen kann.

Wie der Bestandsaufnahme entnommen werden kann, liegt im ‚Schmidtenfeld‘ im Durchschnitt die „GRZ I“ bei 0,19 und die „GRZ I+II“ bei 0,43. Im Bestand weisen von insgesamt 203 Grundstücken lediglich 3 Grundstücke (1,5%) eine „GRZ I“ von über 0,35 und 38 Grundstücke (20,3%) eine „GRZ I+II“ von über 0,525 auf. Mit der Festsetzung zur GRZ, die sich weitestgehend an der im Bebauungsplanumgriff vorhanden Bestandsbebauung orientiert, wird somit versucht dem Bestand weitestgehend Rechnung zu tragen und diesem auch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen. Die gewählte GRZ bildet dabei einen Ausgleich zwischen dem Belang der innerörtlichen Nachverdichtung, einer angemessenen aber nicht überzogenen Versiegelung und der Wahrung des gewachsenen Ortsbildes.

Um auf den Grundstücken auf denen 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden und damit der Bau einer Tiefgarage notwendig wird, auch eine Tiefgarage realisieren zu können, wird zudem festgesetzt, dass für Tiefgaragen, außerhalb der Grundrisse von Hauptgebäuden, die GRZ einen Wert von max. 0,8 erreichen darf; diese Festsetzung gilt aber ausschließlich für die Tiefgaragen. Ungeachtet dessen ist auf den Grundstücken auf denen eine Tiefgarage errichtet wird, die festgesetzte GRZ von 0,35 mit 50%iger Überschreitung einzuhalten.

Um eine mit dem bestehenden Gebiet verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, wird eine darüberhinausgehende Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausgeschlossen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH).

Insgesamt werden im Baugebiet zwei Gebäudetypen mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen (Gebäudetyp 1: Gebäude mit einer Geschossigkeit von II (I+D), in denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss; Gebäudetyp 2: Gebäude mit einer Geschossigkeit von II (II+D), in denen das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf).

Mit der Zulässigkeit dieser beiden Gebäudetypen wird dem überwiegenden Anteil der Bestandsbebauung Rechnung getragen, denn wie der Bestandsaufnahme entnommen werden kann, weisen 70,9% eine Geschossigkeit von I+D (II) und weitere 28,6% eine Geschossigkeit von II/II+D auf.

Da aber im Rahmen der Bestandserhebung nicht genau zwischen II+D (II) und II+D (III) differenziert werden konnte – also ob es sich bei einem Gebäude mit zwei Geschossen beim Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt oder nicht –, konnte auch nicht genau ermittelt werden wieviel Prozent von den o.g. 28,6% auf die Geschossigkeit II (II+D) bzw. auf die Geschossigkeit II+D (III) entfallen.

Trotz dessen, dass nur zwei Gebäudetypen im Plangebiets zugelassen werden, ergibt sich bei allen Bestandsgebäuden mit einer Geschossigkeit von I+D ein Potenzial zur Nachverdichtung.

Um auch sicherstellen zu können, dass im ‚Schmidtenfeld‘ wirklich nur die beiden zulässigen Gebäudetypologien – die im Gebiet überwiegen vorherrschen –

entstehen, wurden bei beiden Gebäudetypen Mindest- und Maximalhöhen für die Wandhöhen festgesetzt (mind. 3,5 m und max. 4,1 m beim Gebäudetyp I+D (II) / mind. 6,0 m und max. 6,5 m beim Gebäudetyp II (II+D)). Die Gesamthöhe wird bei beiden Gebäudetypen auf max.10,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen orientiert sich somit an der vorhandenen Bestandsbebauung innerhalb des Bebauungsplanumgriffes (siehe Bestandserhebung) und ist aus städtebaulicher Sicht bei diesem Wohnquartier erforderlich, um den vorhandenen Siedlungscharakter auch künftig sicherstellen zu können und eine ortsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Durch die festgesetzte GRZ, Anzahl an Vollgeschossen sowie Wand- und Gesamthöhe wird zudem ausgeschlossen, dass hier unverhältnismäßig großdimensionierte Wohnhäuser entstehen.

Hinsichtlich der Festsetzung zu den Wandhöhen wird für die Bestandsbebauung eine Ausnahmeregelung getroffen, um auch bei den vorhandenen Hauptgebäuden Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung zu ermöglichen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksgrößen / Wohneinheiten

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird hier die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird gewährleistet, dass keine überdimensionalen Baukörper innerhalb des Plangebietes entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um zum einen eine individuelle Bebauung der Grundstücke (auch bei Grundstücksteilung) und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen werden einheitlich mit einem Abstand von 3,0 m zum Straßenraum festgesetzt um möglichst große Baufenster zu erhalten, sowie gleichzeitig eine flexible, den Wünschen der Eigentümer entsprechenden Bebauung der Grundstücke gewährleisten zu können.

Im Zuge der Vorplanungen wurden auch anderweitige Möglichkeiten bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen betrachtet, z.B. eng gefasste Baugrenzen oder auch weit gefasste Baugrenzen mit Baulinien zum Straßenraum hin, um die zum Großteil noch bestehenden Fluchtlinien in den Straßenzügen zu erhalten (siehe Anhang). Um aber den Eigentümern möglichst viel Gestaltungsspielraum zu gewähren und auch eine attraktive Nachverdichtung mit Südgärten zu ermöglichen, hat sich die Marktgemeinde bewusst gegen eine zu starke Einschränkung der Bauräume entschieden.

Zudem wurde im Rahmen der Vorplanungen über eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen bei Grundstücksteilungen nachgedacht; diese wurde aber auch nicht weiterverfolgt (siehe Anhang). Um jedoch eine städtebaulich verträgliche und gebietseinfügende Nachverdichtung zu erreichen, wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude an die Grundstücksgröße gekoppelt. Dementsprechend sind bei kleinen Grundstücksgrößen von weniger als 600 m²

max. 2 Wohnungen je Wohngebäude, bei Grundstücken mit einer mittleren Größe zwischen 600 m² und 1.000 m² max. 4 Wohnungen je Wohngebäude und bei großen Grundstücken von über 1.000 m² max. 6 Wohnungen je Wohngebäude dem Grunde nach zulässig. Des Weiteren wird mit dieser Festsetzung den Eigentümern auch genügend Nachverdichtungsspielraum gegeben, da im Bestand mit 72 % Wohngebäude mit nur einer Wohnung je Wohngebäude das Plangebiet dominieren (siehe Pkt. Bestandserhebung).

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Vortreten von Gebäudeteilen und untergeordneten Bauteilen über die überbaubaren Grundstücksgrenzen hinweg und zu den Wohnungen je Wohngebäude wird für die Bestandsbebauung jeweils eine Ausnahmeregelung getroffen. Mit den Ausnahmeregelungen wird gewährleistet, dass auch bei den vorhandenen Hauptgebäuden, die sich einerseits mit Gebäudeteilen und untergeordneten Bauteilen bereits teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) befinden und die andererseits auf ihrem Grundstück aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen die max. zulässigen Wohneinheiten überschreiten, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung möglichen sind.

8.4 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den einzelnen Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden wird ein grober Gestaltrahmen definiert. Dieser lässt einerseits einen gewissen Spielraum für die Gestaltung von Neubauten zu und gewährleistet andererseits, dass weder der öffentliche Straßenraum noch das städtebauliche Umfeld des Plangebietes durch eine inhomogene Bebauung gestört wird.

Um die Homogenität der Baustruktur zu erhalten, wurden u.a. die Dachform und -neigung der Gebäude definiert. Entsprechend der im Bestand dominierenden Dachgestaltung mit mittelsteilen bis steilen Satteldächer (siehe Bestandserhebung) werden im Plangebiet ausschließlich symmetrische Satteldächer mit steilen Dachneigungen von 45° bis 50° bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit von I+D und mittelsteilen Dachneigungen von 15° bis 30° bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit von II+D zugelassen. Auch die Festsetzungen bezüglich der Dachgauben und der Farbgestaltung der Dachdeckung sorgt für eine homogenere Dachgestaltung.

Von den Gestaltungsfestsetzungen wird für die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung bestehender Hauptgebäude abgesehen. Die Ausnahmeregelung lässt somit bei Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung bestehender Hauptgebäude ausnahmsweise die Beibehaltung der vorhandenen Gebäudegestaltung zu.

8.5 Garagen und Stellplätze

Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Meitingen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Um dem erforderlichen Stellplatzbedarf von Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass bei Wohngebäuden mit sechs Wohneinheiten zwingend eine Tiefgarage, die sich auch auf demselben Grundstück wie das zugehörige Wohngebäude befinden muss, herzustellen ist. Diese Festsetzung dient, ebenso wie die Festsetzungen zum Maß der baulichen

Nutzung und zur Gestaltung der Hauptgebäude, dem Ziel einer städtebaulich geordneten und verträglichen Entwicklung. Denn nur mit der Festsetzung von Tiefgaragen ab einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude (wie auch schon bei anderen Bauleitplanverfahren im Marktgemeindegebiet in jüngster Vergangenheit) kann gewährleistet werden, dass die städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Bebauung und Freiflächen erhalten bzw. gewährleistet bleibt. Aus diesem Grund wurde auch festgesetzt, dass bei Wohngebäuden mit sechs Wohnungen ein Stellplatz je Wohnung zwingend unterirdisch nachgewiesen werden muss. Die Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da unmittelbar an das Plangebiet ausschließlich Nutzungen (im Wesentlichen Wohnbebauung, untergeordnete Verkehrsflächen sowie der Friedhof Meitingen) anschließen, die keine unverhältnismäßigen Lärmemissionen bewirken. Auch von der weiter nördlich angrenzenden Fa. SGL Group sind im Plangebiet keine Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts abzusehen, da gemäß den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden die direkt an das Firmengelände angrenzende Wohnbebauung auf den Fl.Nrn. 606/19 und 607/4 – entgegen den Darstellungen im Flächennutzungsplan (MI) – als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft und bescheidgemäß berücksichtigt worden sind.

Teilbereiche des Plangebietes sind jedoch den Verkehrslärmimmissionen der Römerstraße, die ca. 60 m westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft, und des nordwestlichen Teilabschnittes der Bernhard-Monath-Straße, der als Zubringer zu den Mitarbeiter-Parkplätzen der Fa. SGL Group für die aus südlicher Richtung kommenden Mitarbeiter dient, ausgesetzt. Die Firmenparkplätze befinden sich auf einer Teilfläche aus Flurstück Nr. 677 und auf den Flurstücken Nr. 599/2 und 606. Die Nutzung des Parkplatzes auf der Fl.Nr. 606 wird kurz- bzw. mittelfristig aufgegeben. Der Markt Meitingen hat diese Fläche erworben.

Bezüglich des vorliegenden Verkehrslärms im Plangebiet wird empfohlen bei Neu- und Ersatzbauten entlang der Bernhard-Monath-Straße schutzbedürftige Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseite zu orientieren und baulichen Schallschutz nach der DIN 4109-1 vorzusehen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgen über das bestehende Leitungsnetz. Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk Meitingen, ein Eigenbetrieb des Marktes Meitingen, in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Meitingen in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

Demnach kann für das Bebauungsplanumgriff von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

10.2 Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren 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, z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten, muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden. Daher ist, soweit möglich, der Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insbesondere für die Herstellung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) vorgesehen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

10.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.

Die Bestandsgebäude im Bebauungsplangebiet sind mit Freileitungsdachständer- und mit Kabel-Netzanschlüssen versorgt. Da eine Erweiterung oder Änderung der bestehenden Freileitungen sowie der dazu erforderlichen Stützpunkte nicht ausgeschlossen werden kann, wird für die bestehenden Freileitungsnetzanschlüsse und die Maste Bestandsschutz gegeben.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind jedoch bei Neubauten keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

10.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) ist über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Augsburg sichergestellt.

11 ALTLASTEN

Es liegen keine detaillierten Informationen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten im Planungsgebiet vor. 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.

12 KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Bereich des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Kultur- und Sachgüter innerhalb des Planungsgebietes nicht betroffen sind. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich 40 m bis 85 m westlich vom Plangebiet im Bereich der Römerstraße (D-7-7431-0040 „Römerstraße Via Claudia“), so dass bei allen Bodeneingriffen immer damit gerechnet werden muss, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Aus diesem Grund wurde in der Satzung unter Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ ein Passus zu Bodendenkmälern mit aufgenommen.

13 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen,

Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen; dies lässt sich besonders gut bei größeren Baukörpern realisieren.

Solarenergie:

Der Markt Meitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Meitingen kann im gesamten Marktgemeindegebiet 609 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 9,9 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 9.677 MWh aufweisen (Stand 31.12.2015).

Sowohl innerhalb des Bebauungsplanumgriffes als auch in seinem Umfeld wird Sonnenenergie, durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude, bereits genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation weiterer Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen auf den Bestandsgebäuden sowie Neubauten weiter ausgebaut werden. Bei Neubebauung kann die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden. U.a. kann durch die Orientierung der größeren Gebäudefläche nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, sodass Heiz- und Stromenergie stark eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	160.061 m²
▪ Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	144.088 m ²
▪ Verkehrsflächen	15.973 m ²

ANLAGEN

- Plan 1: Nutzung im Erdgeschoss
- Plan 2: Grundstücksgrößen nach Quadratmetern (Variante 1)
- Plan 3: Grundstücksgrößen nach Quadratmetern (Variante 2)
- Plan 4: Grundflächenzahl I (GRZ I) im Bestand; überbaute Grundstücksfläche nur durch Hauptgebäude (einschl. der zugehörigen Terrassen)
- Plan 5: Grundflächenzahl I+II (GRZ I+II) im Bestand; überbaute Grundstücksfläche durch Haupt- und Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO
- Plan 6: Anzahl der Vollgeschosse
- Plan 7: Anzahl der Wohneinheiten
- Plan 8: Dachform und -neigung
- Plan 9: Mögliche Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen (Restriktive Variante)
- Plan 10: Mögliche Festsetzung von Baugrenzen (Restriktive Variante 1)
- Plan 11: Mögliche Festsetzung von Baugrenzen (Restriktive Variante 2)
- Plan 12: Mögliche Festsetzung von Baugrenzen (Liberale Variante 1)
- Plan 13: Mögliche Festsetzung von Baugrenzen (Liberale Variante 2)
- Plan 14: Mögliche Grundstücksteilung bei Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² mit Orientierung der Teilung zur Erschließungsstraße
- Plan 15: Mögliche Grundstücksteilung bei Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² ohne Orientierung der Teilung zur Erschließungsstraße
- Plan 16: Mögliche Grundstücksteilung bei Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (400 m² / 500 m²) ohne Orientierung der Teilung zur Erschließungsstraße
- Plan 17: Mögliche Grundstücksteilung bei Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (400 m² / 500 m²) mit Orientierung der Teilung zur Erschließungsstraße