

# Bebauungsplan

## Östlich der Donauwörther Straße im Kernort Meitingen

im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch



bestehend aus

- A) Planzeichnung mit Legende und Höhenfestlegungen
- B) Textlichen Festsetzungen
- C) Begründung
- D) Verfahrensvermerke

**Meitingen, 24.07.2019**

**geändert, 04.03.2020**

**geändert und Satzungsbeschluss, 29.07.2020**

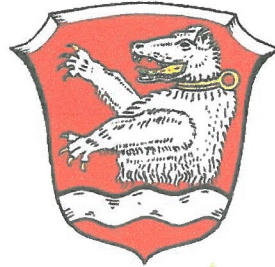
**Entwurfsverfasser:**



**Markt Meitingen  
Schloßstr. 2  
86405 Meitingen**

# Markt Meitingen

Landkreis Augsburg



A) Zeichnerische Festsetzungen  
BEBAUUNGSPLAN  
"Östlich der Donauwörther Straße"  
mit integriertem GOP  
Fassung vom 29.07.2020

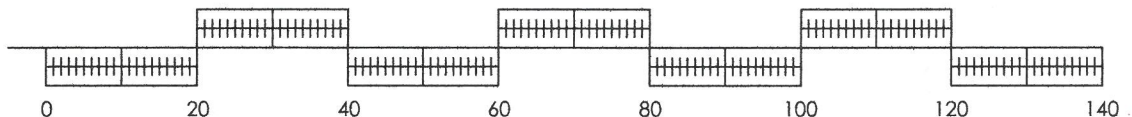
*ausgefertigt, 23.11.2020*



\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister, Herr Dr. Higl

\_\_\_\_\_  
Siegel

M 1 : 1.000  
(m)



Gezeichnet:

**JOSEF TREMEL**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



PLANUNG - BERATUNG - ÜBERWACHUNG

Pröllstraße 19 - 86151 Augsburg -  
Tel. 0821/24643-60 - Fax 0821/24643-89



A) Legende zur Planzeichnung

Für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Urbanes Gebiet, Quartiere 1 bis 4

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 0,30 Grundflächenzahl - höchstzulässige
- 0,6 Geschossflächenzahl - höchstzulässige
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

3. Bauweise

nur Einzelhäuser / Hausgruppen zulässig

H1, H2, H3, H4, H5 Haustypen gemäß textlichen Festsetzungen

Vollgeschoße maximal / zwingend

Baugrenze

Baulinie

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Umgrenzung von Flächen für Nebengebäuden

Umgrenzung von anrechenbaren Stellplätzen nach kommunaler GasIS

Umgrenzung von Stellplätzen (öffentlich)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Zugangsbereiche

Straßenbegleitgrün

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfriedigung zwingend zu errichten

5. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

private Grünfläche

Baum zu pflanzen

Bestandsbaum zu erhalten

Hecke zu pflanzen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Art / Maß der baulichen Nutzung

Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bemaßung in Meter

Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende Flurnummer

Grundstücksnummerierung 1-18

bestehendes Haupt-/ Nebengebäude

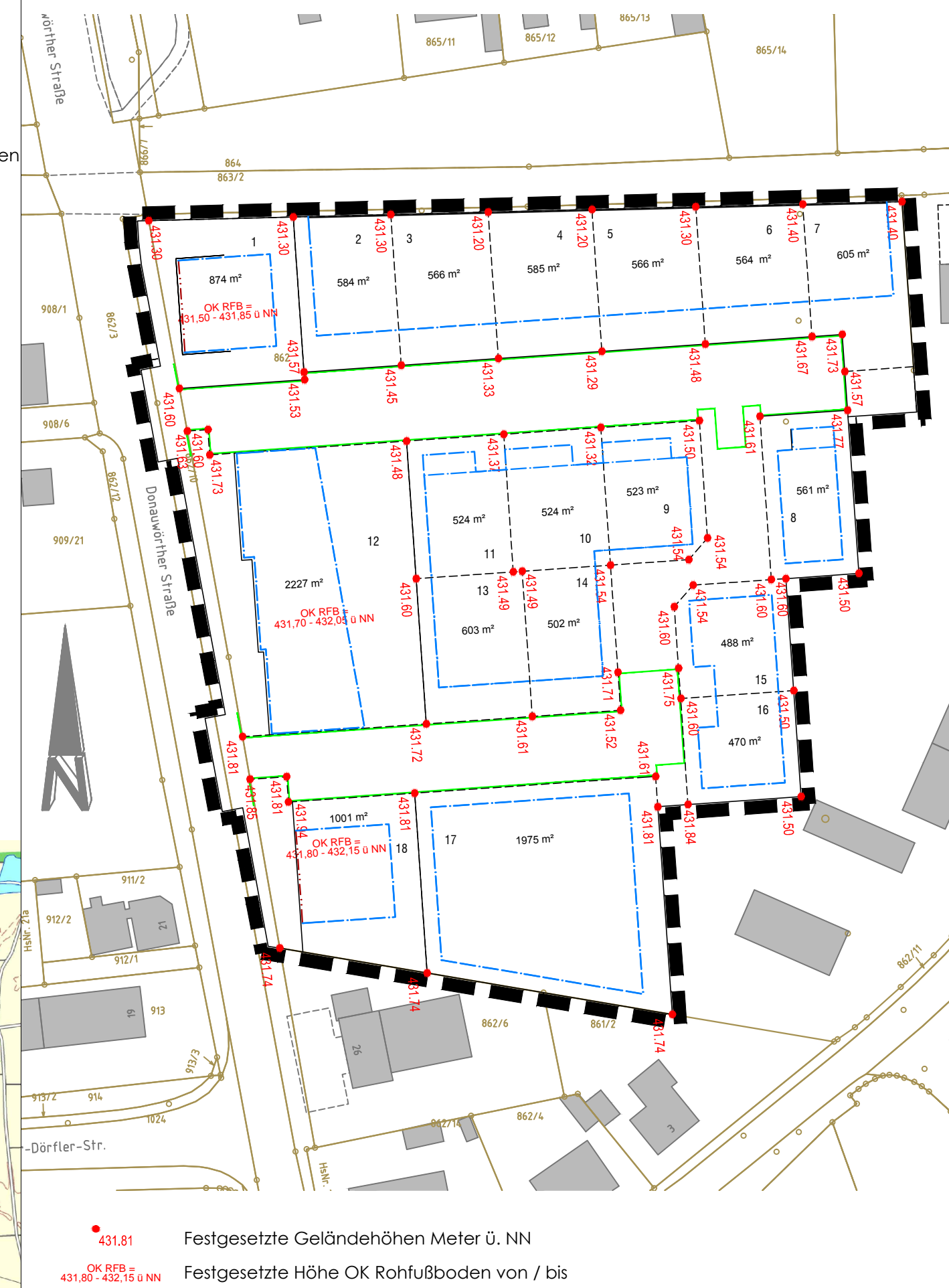
vorgeschlagene Gebäudestellung

Bestehende Trafostation

Übersichtskarte ohne Maßstab



A) Höhenfestlegungen zum Bebauungsplan, M1: 1.000



A) Planzeichnung Bebauungsplan, M1: 1.000



Markt Meitingen

Landkreis Augsburg

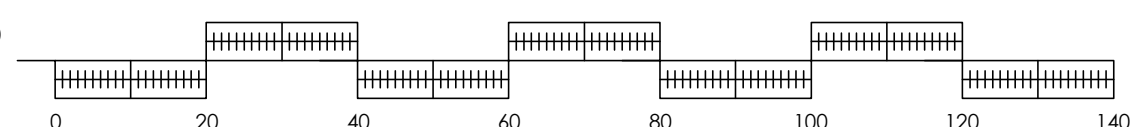


A) Zeichnerische Festsetzungen  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "Östlich der Donauwörther Straße"  
 mit integriertem GOP  
 Fassung vom 29.07.2020

1. Bürgermeister, Herr Dr. Higl

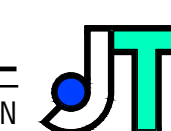
Siegel

M 1 : 1.000  
(m)



Gezeichnet:

JOSEF TREMEL  
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



PLANUNG - BERATUNG - ÜBERWACHUNG  
 Prollstraße 19 - 86157 Augsburg -  
 Tel. 0821/24643-60 - Fax 0821/24643-89





## PRÄAMBEL

Der Markt Meitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan

### „Östlich der Donauwörther Straße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Donauwörther Straße“ des Marktes Meitingen gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24.07.2019, geändert am 04.03.2020, ergänzt am 29.07.2020, einschließlich Legende zur Planzeichnung und zugehörigem Höhenfestlegungsplan, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, den Verfahrensvermerken und der beigelegten Begründung, den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt beschlossenen Fassung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Bebauungsplan "Östlich der Donauwörther Straße besteht aus:

- A ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN vom 24.07.2019, geändert 04.03.2020, geändert 29.07.2020**  
Die Bebauungsplanzeichnung, die Legende zur Planzeichnung und der Höhenfestlegungsplan haben nur im Zusammenhang mit den Textlichen Festsetzungen Gültigkeit.
- B TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN vom 24.07.2019, geändert 04.03.2020, geändert 29.07.2020**  
mit textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- D VERFAHRENSVERMERKE**

Beigelegt ist:

- C BEGRÜNDUNG vom 24.07.2019, geändert 04.03.2020**
- E GUTACHTEN**
  - Schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner vom 20.02.2018  
Bericht Nr. 070-4805-05



## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- ( 1 ) Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Quartiere innerhalb des Geltungsbereichs werden als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.
- ( 2 ) Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
- ( 3 ) Die in der Planzeichnung mit MU gekennzeichneten Quartiere innerhalb des Geltungsbereichs werden als **Urbane Gebiete** (MU) im Sinne des § 6a der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.
- ( 4 ) Die Nutzungen des § 6a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

- ( 1 ) Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (VG) in den WA-Quartieren und im MU 4-Quartier gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. In den Quartieren MU 1 bis 3 ist die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zwingend zu erfüllen.
- ( 2 ) Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Berechnungsgrundlage ist die Fläche des jeweiligen Buchgrundstücks.

In den MU-Quartieren 1 bis 3 ist die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz, BauNVO durch Tiefgaragen um weitere 0,05 zulässig, wenn der Stellplatznachweis durch zulässige Nutzungseinheiten des MU-Quartiers ausgelöst wird, die nicht dem Wohnen zuzurechnen sind.

Wasser- und luftdurchlässige Flächen von Stauräumen vor Garagen und Carports sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen. Als Stauraum gilt dabei eine Grundstückstiefe bis 5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze mit der Verkehrsanlage. Als wasser- und luftdurchlässig gelten Flächen mit einer dauerhaften flächenbezogenen Infiltrationsrate von 270 Litern pro Sekunde und Hektar oder höher.

Bei Verwendung von wasserdurchlässigen Pflastersystemen ist die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (klassifiziert als Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung der Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen) vorzulegen.

Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO 2017 ist ausgeschlossen.

- ( 3 ) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.



- ( 4 ) Für die höhenmäßige Entwicklung gelten folgende Festsetzungen:

Haustyp	Gebäudetyp	Anzahl VG	Wandhöhe (WH)	Gesamthöhe (GH)
H1	I+D	max. 2	WH max. 4,10 m	GH max. 10,00 m
H2	II/FD	max. 2	Attika max. 6,70 m	
H3	II+D	max. 2	WH max. 6,30 m	GH max. 9,00 m
H4	III/FD	max.3	Attika max. 9,90 m	
H5	IV/FD	4 zwingend	Attika max. 12,50 m	
H5	IV/SD max. 15°	4 zwingend	WH max. 12,25 m	GH max. 14,00 m

Gebäudetyp I+D – Hauptgebäude, deren zweites Vollgeschoss im Dachraum liegt

Gebäudetyp II/FD – Hauptgebäude, zwei Vollgeschosse mit Flachdach

Gebäudetyp II+D – Hauptgebäude, deren zweites Vollgeschoss unterhalb des Dachraums liegt

Gebäudetyp III/FD – Hauptgebäude, drei Vollgeschosse mit Flachdach

Gebäudetyp IV/FD, SD max. 15° – Hauptgebäude, vier Vollgeschosse mit Flachdach oder Satteldach, Dachneigung max. 15°

Als im Dachraum liegende Vollgeschosse gelten solche, bei denen die Schnittlinie zur Vollgeschossbestimmung (2,30-m-Linie), die Dachflächen schneidet. Als Vollgeschosse unterhalb des Dachraums gelten solche, bei denen die Schnittlinie zur Vollgeschossbestimmung (2,30-m-Linie) die zugehörigen Wandflächen schneidet.

- ( 5 ) Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Wand- und Gesamthöhen gilt die Oberkante (OK) Rohboden des Erdgeschoss-Fußbodens. Die Wandhöhe (WH) wird bis zum verlängerten Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren gemessen. Die Attikahöhe wird bis zur OK des Wandabschlusses gemessen. Bei Dachformen mit mehrseitigen Neigungen (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach) wird die Gesamthöhe bis zur Oberkante der Dacheindeckung gemessen.

Bei einem einseitigen Pultdach, gilt die max. zulässige Gesamthöhe des zugehörigen Gebäudetyps, als Wandhöhe für die Gebäudehochseite.



### § 3 Überbaubare Grundstücksflächen

- ( 1 ) Haupt- und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Überschreitung einer festgesetzten Baulinie oder Baugrenze ist bei
- Hauseingangsüberdachungen als freitragende Konstruktion bis zu einer Länge von 1/5 der zugehörigen Hauswandlänge bis max. 0,75 m Tiefe zulässig; dies gilt auch für ergänzende Seitenelemente
  - Dachüberständen bis max. 0,40 m zulässig.
- ( 2 ) Geschlossene oder offene Garagen sowie Stellplätze sind auf den Baugrundstücken der WA-Quartiere auch in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit Kennung "Ga" zulässig (siehe Planzeichnung "rote Umrandung").
- Sonstige Nebengebäude, die von der kommunalen Garagen- und Stellplatzsatzung nicht erfasst werden, sind auf den Baugrundstücken der WA-Quartiere, auch in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit Kennung "Nb" bis zu einer Bruttogrundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig (siehe Planzeichnung "rote Umrandung").
- ( 3 ) Offene Stellplätze und sonstige Nebengebäude, bis zu einer Bruttogrundfläche von 20 m<sup>2</sup>, sowie Nebenanlagen, sind innerhalb der Flächen nach Abs. 1 und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit Kennung "TG", außerhalb festgesetzter privater Grünflächen, in den MU-Quartieren 1 bis 3 zulässig.

### § 4 Bauweise

In den WA-Quartieren und den MU-Quartieren 1, 3 und 4 gilt die offene Bauweise entsprechend der Planzeichnung vom 24.07.2019, geändert 04.03.2020.

Im MU-Quartier 2 gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass der Baukörper eine Länge > 50,00 m bis max. 54,00 m haben darf.

### § 5 Gestaltung von Gebäuden

- ( 1 ) Hauptgebäude des Haustyps H1 und H3 (vgl. § 2 Abs. 4) und sonstige Nebengebäude (keine Garagen) sind mit jeder Dachform zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Garagen sind mit Flachdach auszuführen.
- ( 2 ) Gauben und andere Dachaufbauten sind nur beim Haustyp H1 und H3 ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
- ( 3 ) Zwerch- und Querhäuser sind bei den Haustypen H1 bis H3 zulässig. Die Länge des Zwerch- oder Querhauses darf vierzig Prozent der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.



Das Zwerch- oder Querhaus ist mit einer Dachform, die dem Hauptgebäude entspricht abzuschließen. Die Dachneigung darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptdaches nicht überschreiten.

Die Wandhöhe des Zwerch- oder Querhauses darf beim Haustyp H1 max. 5,50 m betragen. Es gelten die Bezugspunkte gemäß § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen.

Beim Haustyp H2 und H3 darf die Wandhöhe des Zwerch- oder Querhauses die zugehörige Wandhöhe gemäß § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen nicht überschreiten.

- ( 4 ) Bei der Bauausführung ist die DIN 4109-1:2018-01 (D) - Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen, anzuwenden (vgl. auch § 10 dieses Textteils).

Die in Bezug genommene DIN 4109-1:2018-01 (D)- Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen – kann im Rathaus des Marktes Meitingen, Schloßstr. 2, 86405 Meitingen, Zimmer-Nr. 110, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **§ 6 Garagen (als Nebengebäude) und Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig. Eine extensive Begrünung des Flachdachs wird empfohlen. Stauräume und Zufahrten zu Garagen oder Carports sind wasserdurchlässig auszubilden.

#### **§ 7 Geländeoberfläche, Höhenlage der Gebäude**

- ( 1 ) Die für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebliche Geländeoberfläche ist durch Interpolation, der an den Grenzpunkten der Baugrundstücke festgesetzten Höhenkoten, in Angabe von Metern über Normalnull (m üNN) zu ermitteln. (siehe Zeichnerische Festsetzungen A) Höhenfestlegungen zum Bebauungsplan).
- ( 2 ) Der Erdgeschossfußboden (OK Rohboden) der Hauptgebäude in den WA-Quartieren und im Quartier MU 4 darf max. 0,35 m über der, die Zufahrt vermittelnden Erschließungsstraße, liegen. Bezugspunkt ist OK Straßenhinterkante.

In den Quartieren MU 1 bis 3 muss der Erdgeschossfußboden (OK Rohboden) der Hauptgebäude die vorgegebenen Höhenkoten in der Planzeichnung einhalten.





## § 8 Stellplatznachweis

- ( 1 ) Der Stellplatznachweis ist nach den Festsetzungen der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) in der jeweils gültigen Fassung zu erbringen. In den MU-Quartieren 1 bis 3 ist der Stellplatznachweis anteilig in einer Tiefgarage zu erbringen. Die notwendige Anzahl von Tiefgaragenplätzen richtet sich nach § 5 Abs. 5 GaStS vom 31.01.2018.
- ( 2 ) In den **WA-Quartieren** wird jedem Bauplatz, abweichend von der GaStS, ein Stellplatz auf der öffentlichen Verkehrsfläche angerechnet.

Den **MU-Quartieren 1 und 3** werden je drei Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche, abweichend von der GaStS, als oberirdische Stellplätze des Vorhabens angerechnet. Für das **MU-Quartier 2** werden sechs Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche, abweichend von der GaStS, als oberirdische Stellplätze des Vorhabens angerechnet.

Die notwendigen Stellplätze im MU-Quartier 4 dürfen mit einem Flächenanteil von max. 40 v.H. je Stellplatz auf der öffentlichen Verkehrsfläche, abweichend von der GaStS, liegen.

## § 9 Abstandsflächenrecht nach Bayer. Bauordnung

- ( 1 ) Das Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayer. Bauordnung findet bei festgesetzten Baugrenzen in den WA-Quartieren und im MU-Quartier 4 zu vorder-, rückseitigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen weiterhin Anwendung.
- ( 2 ) In den MU-Quartieren 1 bis 3 muss an die Baulinien bzw. darf an die Baugrenzen mit der festgesetzten Wand-, Attika- bzw. Gesamthöhe (vgl. § 2 Abs. 4) herangebaut werden; die Abstandsflächentiefen betragen hier 0,4 H.

## § 10 Grünordnerische Festsetzungen

- ( 1 ) Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Obstgehölz einer regionaltypischen Sorte oder ein anderer großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



( 2 ) Private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen werden Festsetzungen und Empfehlungen zur Gestaltung und Pflege der nicht überbauten Grundstücksflächen, zu Pflanzgeboten, zur Dachbegrünung, zur Pflege und zur Bodenbefestigung getroffen (vgl. § 10 Abs. 1 und 3 bis 6 dieser Satzung).

( 3 ) Begrünung von überdachten Stellplätzen, Flachdächern

Für Garagen und Carports die mit Flachdächern ausgeführt werden, wird eine extensive Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) empfohlen. Das Flachdach ist konstruktiv entsprechend auszubilden.

( 4 ) Pflege / Unterhaltung

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

( 5 ) Bodenbefestigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Stauräume vor den Garagen bzw. Carports sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

( 6 ) Oberboden

Anfallender Oberboden ist soweit als möglich wieder zu verwenden. Er ist bis zur Wiederverwendung sachgerecht zwischen zu lagern.

## § 11 Immissionsschutz

### Passive Schallschutzmaßnahmen

An Gebäuden, die dem Verkehrslärm ausgesetzt sind, sind Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen dienen, vorzugsweise auf die lärmabgewandte Hausseiten zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) an diesen Fassaden mit einer fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

Die betroffenen Hausseiten sind:

- Die Westfassaden der MU-Quartiere 1 bis 3 entlang der Donauwörther Straße, sowie die Nordseite MU 1



- Die Nord- und Westfassaden des Allgemeinen Wohngebiets am Nordrand des Geltungsbe-  
reichs.

Die Außenbauteile schützenswerter Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in  
diesen Bereichen müssen zudem ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Kapi-  
tel 7.1, DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar  
2018 aufweisen.

Die in Bezug genommene DIN 4109-1:2018-01 (D) - Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Min-  
destanforderungen – kann im Rathaus des Marktes Meitingen, Schloßstr. 2, 86405 Meitin-  
gen, Zimmer-Nr. 110, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### § 12 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Energie und Telekommunikation sind im Geltungsbereich un-  
terirdisch zu führen.


#### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Meitingen, 24.07.2019  
geändert, 04.03.2020  
geändert, 29.07.2020  
Satzungsbeschluss, 29.07.2020



Markt Meitingen  
ausgefertigt am 23.11.2020

  
Dr. Higl  
1. Bürgermeister





## Hinweise

### ( 1 ) Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

#### Landratsamt Augsburg – Wasserrecht

Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung von Tiefgaragen die Grundwasserverhältnisse nicht zum Nachteil Dritter verändert werden dürfen; dafür sind Nachweise durch ein geeignetes Fachbüro erforderlich.

#### Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sicker-schächte sind unzulässig. Entsprechende Versickerungs- und Retentionsräume auf den privaten Grundstücken sind vorzuhalten.

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind daher in Bereichen mit Versickerung nicht zulässig.

### ( 2 ) Naturschutzfachliche Belange

#### Landratsamt Augsburg – Untere Naturschutzbehörde

Zum Schutz der Bäume während der Bauarbeiten sind diese während des Baubetriebs mit einer temporären Abzäunung (Bauzaun / Pfosten mit Querlatten) gegen Befahren und sonstige Beeinträchtigungen abzusichern sind; im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen weder Baumaschinen und -geräte noch Baumaterialien auch nur kurzzeitig abgestellt bzw. gelagert werden.



## C Begründung

### 1 Anlass der Planung

Innerhalb des gesamten Hoheitsbereichs des Marktes Meitingen besteht eine enorme Nachfrage zu allen Formen der Wohnnutzung. In der gemeindlichen Bewerberdatei sind aktuell über 200 Interessenten zu Grundstücken mit einer Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung geführt.

In den letzten 5 Jahren konnten derartige Nachfragen über kommunale Angebote nur eingeschränkt bedient werden. Das kommunale Bauplatzangebot in den zuletzt beplanten Ortsteilen Ostendorf und Erlingen ist ausgeschöpft. Das Baugebiet "Bahnhof III" mit 43 Bauplätzen im Ortsteil Erlingen befindet sich aktuell in der Bauphase.

Im gleichen Zeitraum sind im Kernort Meitingen und vornehmlich den Ortsteilen Herbertshofen und Erlingen über 250 Eigentums- bzw. Mietwohnungen, teils auch im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung, genehmigt worden. Einige Anlagen befinden sich noch im Bau.

Die Aufplanung und unmittelbare Realisierung der Bebauung des geplanten Gebiets soll kurzfristig zu einer weiteren Entspannung der Nachfrage auf dem privaten Bauherrenmarkt beitragen. Damit wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB Rechnung getragen.

### 2 Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet mit einem Umgriff von ca. 1,82 ha ist als Außenbereich im Innenbereich zu qualifizieren. Der Bebauungsplan verfolgt somit das vorrangige Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum. Mit einer Gesamtfläche < 20.000 qm und somit auch einer Grundfläche < 20.000 qm sind die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.



Lage des Bebauungsplangebiets zur Innerortsbebauung



Die Flächenstatistik zum Bebauungsplanumgriff:

	in qm	Anteil in %
Bauplätze	13.742,00	75,38
Verkehrsflächen	3.471,00	19,04
Grünflächen	1.017,00	5,58
<b>Gesamt</b>	<b>18.230,00</b>	<b>100,00</b>

Die Gesamtfläche der Baugrundstücke (Bauplätze) bildet die Basis zur Bemessung der maßgeblichen Grundfläche. Die GRZ wird mit Wertezahlen von 0,3 bis 0,6 für die Bauplätze festgesetzt; dies ergibt eine Grundfläche von insgesamt ca. 5.746 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenvorgabe von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist erfüllt.

### 3 Beschreibung des Planbereichs

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung, er hat eine Fläche von ca. 18.230 m<sup>2</sup> (ca. 1,82 ha). Der Geltungsbereich umfasst die Gesamtflächen der Fl.Nr. 862 und Teilflächen der Fl.Nr. 862/3 und 862/10; alle Gemarkung Meitingen.

#### 3.2 Lage und umliegende Strukturen

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Meitingen an der Ortsdurchfahrt Donauwörther Straße.

An den Bebauungsplanumgriff grenzen unmittelbar an, im

- Norden eine firmeneigene Gleisanlage,
- Westen die Innerortsbebauung an der Gemeindestraße "Donauwörther Straße",
- Süden eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe (Autowerkstatt),
- Osten die Wohnbebauung der Gemeindestraße "Werner-von-Siemens-Straße".

Das Plangebiet wird direkt an die "Donauwörther Straße" angebunden. Die Donauwörther Straße bildet auf Höhe des Planbereichs den nördlichen Ortseingang. Beidseits der Donauwörther Straße, im späteren Verlauf auch übergehend in die "Römerstraße", findet in linearer Abfolge eine teils gemischte oder reine Nutzung der angrenzenden Grundstücke, aus Wohnen, Handel- und Dienstleistung sowie durch gewerbliche Betriebe, statt. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m Luftlinie das Betriebsgelände der SGL Group und der SHOWA DENKO CARBON Holding GmbH.





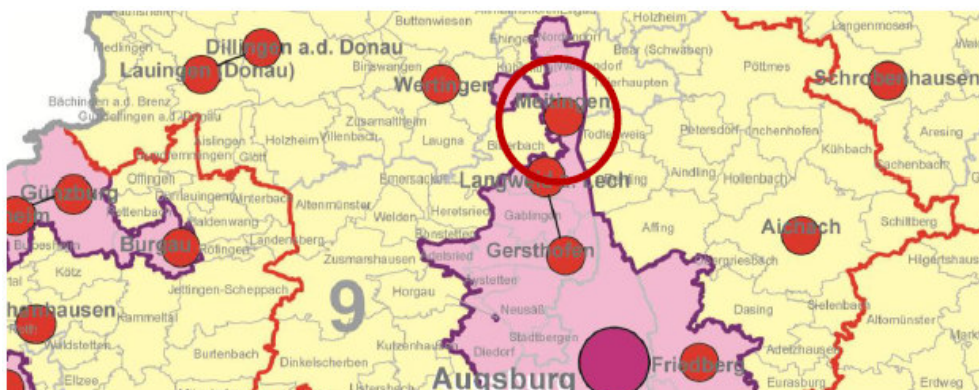
## 4 Übergeordnete Planungen

Der Markt Meitingen liegt zwischen Augsburg und Donauwörth und gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum der Planungsregion 9 (Augsburg) an. Der Regionalplan der Region Augsburg (9) klassifiziert Meitingen als mögliches Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Augsburg.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Wesentliche Ziele und Grundsätze, die von der Planung berücksichtigt werden, sind u.a. die Folgenden:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. [...] (LEP 2013 1.1.3 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 2013 3.2 (Z))

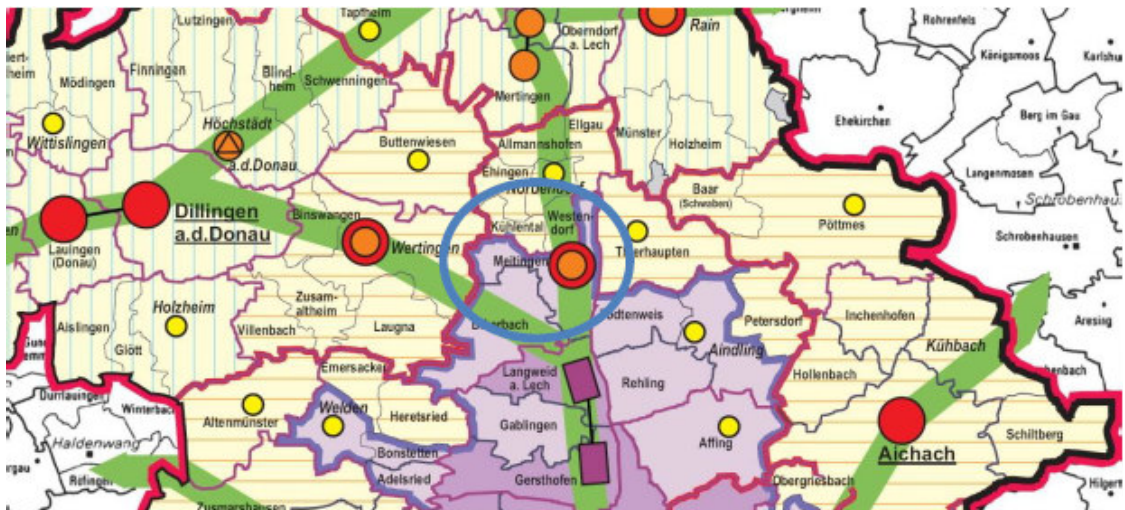


Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 - Strukturkarte

### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Wesentliche Ziele, die von der Planung berücksichtigt werden, 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))



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

## 5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 5.1 Allgemeine planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Entwicklungsgebot - § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Marktes Meitingen, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg, Nr. 501-610-17 vom 17.09.2001, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Planbereich



#### **Erforderlichkeit - § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Der Markt Meitingen ist im Landesentwicklungsprogramm als mögliches Mittelzentrum, in der Mitte der Entwicklungsachse Augsburg-Donauwörth, ausgewiesen. Die Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen im Kernort Meitingen sind durch die Verkehrsadern (Straße und Schiene) und die bestehenden Freileitungen der Energieversorgung, grundsätzlich stark eingeschränkt. Die allgemein bekannte und anhaltende immense Nachfrage nach Bauplätzen zeigt sich auch in Meitingen. In der gemeindlichen Bewerberkartei sind trotz Schaffung von ca. 250 Wohnungen in den letzten 5 Jahren, über 200 Anfragen registriert.

#### **Förderung des Klimaschutzes in der Stadtentwicklung - § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB**

Die entstehenden Wohngebäude beziehen den Wärmebedarf aus dem 2018 aufgebauten Niedertemperatur-Abwärmenetz des Marktes Meitingen. Das aufgebaute Nahwärmenetz basiert auf der Einspeisung von Niedertemperatur-Abwärme von ca. 30-35°C aus dem Industrieprozess der SGL Group bzw. von SHOWA DENKO CARBON.

Die genutzte Abwärme wird dem Markt Meitingen für einen Zeitraum von 20 Jahren kostenfrei vom Erzeuger zur Verfügung gestellt. Der ausgekoppelte Anteil mit ca. 400-500 kW muss dann nicht mehr ungenutzt ins Grundwasser gekühlt werden. Die Abwärme wird über ein Wärmenetz verteilt und mit speziellen dezentralen Wärmepumpen zur effizienten Bereitstellung von Heizwärme und Trinkwarmwasser mit ganzjährig hohen COPs genutzt.

Zum Antrieb der zentralen Verteilwärmepumpen werden zudem PV-Anlagen zur zusätzlichen Erhöhung des regenerativen Anteils eingebunden. Der Primärenergiefaktor für das Nahwärmenetz wurde durch ein Gutachten auf 0,35 zertifiziert, was als Indikator für dessen Umweltbeitrag herangezogen werden kann.

Im Dez. 2017 wurde das Nahwärmenetz aufgrund seiner zahlreichen Besonderheiten und Innovationen als KUMAS Leitprojekt ausgezeichnet.

#### **Vorrang innerörtlicher Nachverdichtung - § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB**

Die Aufplanung der innerörtlichen Freifläche im Bebauungszusammenhang erfüllt den planungsrechtlichen Grundsatz der vorrangigen Entwicklung innerörtlicher Maßnahmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird u.a. folgenden Belangen Rechnung getragen:

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB**

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB**

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

#### **Nutzung erneuerbarer Energien - § 1 Abs. 6 Nr. 7 Lit. f) BauGB**

vgl. Abschnitt 13 dieser Begründung

#### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - § 1a Abs. 2 BauGB**

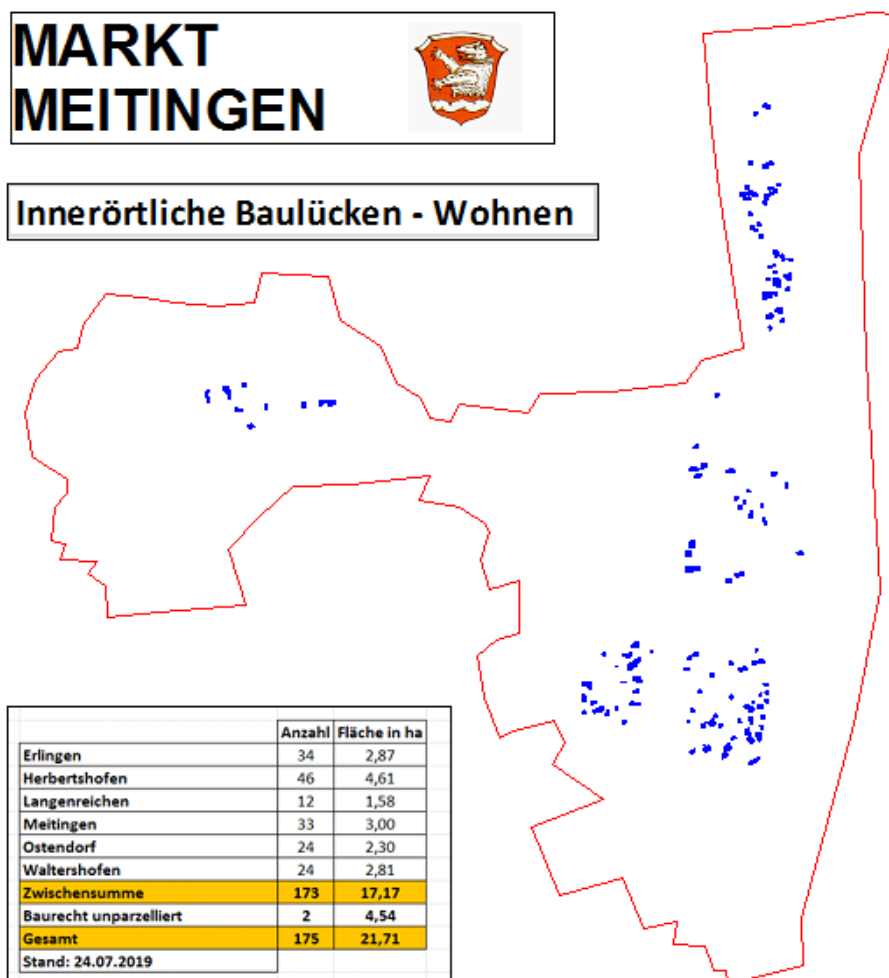
Auf der Grundlage der Digitalen Flurkarte sind die unbebauten bzw. untergeordnet bebauten, aber zum Wohnen baulich nutzbaren Grundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB) und in Bebauungsplangebieten ermittelt worden. Die Flächen befinden nahezu gänzlich in privatem





Eigentum.

Landesweit besteht eine außerordentlich hohe Nachfrage an Wohnnutzungen. Dieser Trend wird auch durch die aktuellen Bewerberzahlen (> 200) zur Eigenheimnutzung beim Markt Meitingen bestätigt. Im Bereich des Eigentums- und Mietwohnungsbaus konnte die Nachfrage in den letzten 5 Jahren durch innerörtliche Nachverdichtungen in den Ortsteilen Erlingen, Herbertshofen und Meitingen durch Baumaßnahmen von Privat und der Wohnungsbau GmbH Meitingen mit einem Genehmigungsumfang von annähernd 250 Wohnungen bedient werden. Die weitergehende Aktivierung innerörtlicher Baulücken, zur Schaffung von Wohnobjekten, hat seit der Ersterhebung in 2017 zugenommen. Bis Juli 2019 konnten 17 Baulücken mit einem Flächenanteil von gut 1,5 ha der innerörtlichen Bebauung zugeführt werden.



Im Verhältnis zur Nachfrage kann der Bestand an Baulücken den derzeitigen Marktbedarf immer noch nicht bedienen. Die innerörtliche Nachverdichtung trägt dennoch zu einer gewissen kurzfristigen Entspannung bei.



## 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebiets steht im Eigentum des Marktes Meitingen. Die Baugrundstücke werden vorrangig an Privatpersonen zur Realisierung einer Einzelhausbebauung mit einer Bauverpflichtung veräußert.

## 6 Ziele der Planung, Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliche Ziele

#### **Siedlungs- und Ortsteilcharakteristik**

Der Kernort Meitingen hat sich bandartig zwischen Bahnlinie und Lechkanal beidseitig entlang der heutigen Kreisstraße A 29 (ehemalige Bundesstraße 2) entwickelt.

Bestimmend für die Kernfunktion innerhalb des Marktes ist die wirtschaftliche und funktionale Bedeutung Meitingens. Etwa 20 % der überbauten Fläche von Meitingen wird von den dominierenden Industriebetrieben SGL Group, SHOWA DENKO CARBON Holding GmbH und den Lech-Elektrizitätswerken eingenommen.

Diese wirtschaftliche Schwerpunktfunktion mit hohem Anteil an Arbeitsplätzen wird ergänzt durch den Bahnstandsstandort mit seiner Bedeutung für Ein- und Auspendler in die Region, insbesondere nach Augsburg und München.

Meitingens Gewicht innerhalb der Ortsteile wird weiterhin bestimmt durch den Standort des Rathauses, sowie die Konzentration von weiteren öffentlichen Einrichtungen wie Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule), Kindergarten mit –krippe, Hort, Gemeindehalle, Bürgersaal, Kirchen, Altenheim, Sozialstation, Feuerwehr, Rettungswache, Friedhof, Freibad, Kleinschwimmhalle, Kino, Spielplätze, Sport- und Turnhallen, Sportanlagen.

Damit sind die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen des Marktes in Meitingen konzentriert. Diese herausgehobene Position innerhalb des Marktes wird noch verstärkt durch die räumliche Mitte Meitingens und damit die gute Erreichbarkeit von den umgebenden Gemeinden.

#### **Generelle Planungsziele der Ortsentwicklung (Flächennutzungsplan)**

Übergeordnete Ziele für den Kernort Meitingen:

- Stärkung der Ortsmitte nach Verlagerung der B2
- Aufwertung der Römerstraße und Donauwörther Straße mit stärkerer Einbindung in den zentralen Funktionsbereich zwischen Hauptstraße und Schloßstraße, sowie dem Sondergebiet im Norden Meitingens
- Arrondierung der Wohnbauflächen zwischen Bahn und Lechkanal
- Sicherung der Flächen für Gemeinbedarf
- Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs durch Aufwertung des Bahnhofs und seines Umfeldes



## 6.2 Planungskonzept

### Nutzung

Das Planungskonzept des Bebauungsplans besteht vorrangig in einem Angebot an Wohnbauflächen zur Realisierung privater Eigenheimnutzung in Form einer Einzelhausbebauung. Entlang der Donauwörther Straße wird die innerörtliche Nachverdichtung einer gemischten Nutzung ermöglicht.

Die bestehenden Nutzungen aus Wohnen, Handel- und Dienstleistung, Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie durch gewerbliche Betriebe beidseits der Donauwörther Straße, im späteren Verlauf auch übergehend in die "Römerstraße", charakterisieren den Ortsdurchfahrtsbereich. Diese, auch für ein Mischgebiet typischen Nutzungen, sind aber nicht immer in einer Gleichgewichtigkeit aus Wohnen und anderweitig zulässigen Nutzungen grundstücksbezogen gegeben. Gleichwohl ist die Ortsdurchfahrt als lineare Abfolge dieser Mischnutzung geprägt.

### Verkehr

Der Planbereich wird mit zwei separaten Erschließungsangern an die bestehende Gemeindestraße Donauwörther Straße angebunden. Der nördliche Erschließungsanger geht im Osten in eine fußläufige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Werner-von-Siemens-Straße über. Damit wird die weitere Vernetzung des innerörtlichen, nicht motorisierten, Wegenetzes gestärkt.

## 7 Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Donauwörther Straße wird als **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die MU-Quartiere 1 bis 3 können und sollen zur Stärkung der aktuellen Mischnutzung einen weiteren Beitrag leisten (vgl. auch 6.2). Als Angebotsbebauungsplan ist die tatsächliche Realisierung einer gleichgewichtigen Nutzungsmischung jedoch zunächst offen. Diese ist in Anbetracht der bestehenden Nutzungsmischung entlang der Ortsdurchfahrt auch nicht zwingend geboten. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird daher gegenüber dem klassischen Mischgebiet bevorzugt.

Eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration wird primär durch eng gefasste Baufenster in den festgesetzten MU-Quartieren und begleitenden Festsetzungen zu privaten Grünflächen sowie Stellplätzen ausgeschlossen.

Die östlich der MU 1 bis 3-Quartiere gelegenen Bauflächen werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden. Den Maßstab der ausnahmsweisen Zulässigkeit bildet dabei die Vereinbarkeit des Störgrads dieser Nutzung, mit dem Schutzanspruch, den die Wohnnutzer üblicherweise in einem WA erwarten können. In den MU-Quartieren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.





Mit den gewählten Festsetzungen wird vorrangig die innerörtliche Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum gefördert ohne die weitere Entwicklung der bestehenden Nutzungsvielfalt einzuschränken.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) baulicher Anlagen je Grundstück sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Wand- und Firsthöhen entsprechend des zugelassenen Haus-/Gebäudetyps.

In den **WA-Quartieren** wird eine GRZ von 0,3 und der weitergehenden Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Für die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Flächen von Stauräumen vor Garagen und Carports wird eine Anrechnungsfreiheit eingeräumt. Diese Erleichterung erscheint für das Ortsbild vertretbar; für darüber hinausgehende weitere Vergünstigungen ergeben sich unter Beachtung des Minimierungsgebots keine Anhaltspunkte. Daher wird die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausgeschlossen. Die festgesetzte GRZ liegt unterhalb der zulässigen Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

In den **MU-Quartieren** bleibt die festgesetzte GRZ, unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und des -zuschnitts deutlich unterhalb der Obergrenze.

Die Grundstücke im MU 1 bis 3 sind mit einer Tiefgaragenpflicht belegt. Durch Nichtwohnnutzung vergrößert sich der Stellplatzbedarf aufgrund des höheren Schlüsselwerts gemäß der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung (Läden 1 StP je 30 m<sup>2</sup>; Praxen 1 StP je 20 m<sup>2</sup>). Der so erhöhte Stellplatzbedarf des Gesamtobjekts führt dazu, dass die TG-Fläche die Kappungsgrenze von 0,8 überschreiten könnte. Für Tiefgaragen wird eine geringfügige Überschreitung der Kappungsgrenze um 5 v.H. zugelassen, wenn der Stellplatzbedarf durch zulässige Nutzungseinheiten des jeweiligen MU-Quartiers ausgelöst wird, die nicht dem Wohnen zuzurechnen sind.

Die festgesetzte GFZ wird in den **WA-Quartieren** auf 0,6 begrenzt. Diese Wertezahl bildet die gewünschte max. zweigeschossige Bebauung in Form der festgesetzten Haustypen H1 bis H3 ab.

Die festgesetzte GFZ in den **MU-Quartieren 1 bis 3** orientiert sich an dem planerischen Willen und der Notwendigkeit einer Abschirmwirkung dieser Bebauung für die östlich gelegenen WA-Quartiere (passiver Schallschutz). Die Bebauung ist daher zwingend viergeschossig zu realisieren.

Die gewählten Wand- und Gesamthöhen entsprechen der allgemeinen und überwiegenden Bauform der festgesetzten Haustypen. Insbesondere bei den Haustypen H1 bis H3 wird damit, unter Berücksichtigung bautechnischer Aspekte der Standsicherheit, eine vielfältige Bauweise (z.B. Holzständer) gefördert.



### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

#### Allgemeines

Die Intension der **WA-Quartiere** liegt in einem Übergang und Verschmelzen privater Nutzungsräume mit dem öffentlichen Verkehrsraum (Erschließungsanger).

Das Konzept der Erschließungsanger, als Bewegungs- und Beparkungsfläche mit begleitendem Grün, bildet dabei ein in sich geschlossenes enges Gefüge. Die Verwirklichung dieser Zielsetzung bedingt eine genaue Festlegung der unterschiedlichen Nutzräume auf den Baugrundstücken sowie deren Ein- und Ausfahrtsbereiche. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden deshalb als Hauptbaufenster (Baugrenzen) und erweiterte Flächen für Garagen und Nebenanlagen definiert. Die weiteren Grundstücksflächen sind generell von Bebauung freizuhalten.

Bei einer konsequenten Umsetzung des Planungsgedankens ergibt sich eine deutliche Reduzierung der versiegelten Zufahrtsflächen auf den Baugrundstücken.

Die Bebauung der **MU 1 bis 3** Quartiere übernimmt teilweise die Funktionen eines passiven Schallschutzes für die rückwärtigen WA-Quartiere. Die Baukörper orientieren sich deshalb in möglichst geringem Abstand zur Donauwörther Straße. Lediglich im MU 2-Bereich erfolgt eine Staffelung des Baukörpers zur Vermeidung einer Riegelbildung. Die Westfassaden des MU 1 und 3 werden mit Baulinien gebunden. Durch die mögliche Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich das Erfordernis einer Tiefgarage zur teilweisen Abdeckung des Stellplatzbedarfs. Die Festsetzung erfolgt über erweiterte Flächen für Tiefgaragen, auf denen gleichzeitig weitere oberirdische Nebenanlagen zugelassen werden

#### Baulinien, Baugrenzen, Flächen für Garagen und Nebengebäude

Zum Erreichen des beschriebenen Planungsziels werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen (vgl. Planzeichnung).

### 7.4 Bauweise

In den WA-Quartieren und den MU-Quartieren 1, 3 und 4 ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet. Mit der offenen Bauweise wird die Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung unterstützt.

Im **Quartier MU 2** gilt die abweichende Bauweise (a) mit einer Baukörperlänge > 50 m bis 54 m, die nicht bis an die geplanten Grundstücksgrenzen hinreicht. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt aus Gründen des abschirmenden Schallschutzes für die östlichen WA-Quartiere.

### 7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den einzelnen Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden wird ein grober Gestaltungsrahmen 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.

### 7.6 Höhenlage

Das gesamte Baugebiet liegt in einer Senke zwischen Industriegleis (Norden), Werner-von-Siemens-Straße (Osten) und Donauwörther Straße (Westen). Entlang der Werner-von-



Siemens-Straße entstehen Geschößwohnungsbauten der Wohnungsbau GmbH als Eigentums- bzw. Mietobjekte. Die Höhenlage des gesamten Baugebiets musste auf ein ausgleichendes Maß mit den laufenden Bauvorhaben der Wohnungsbau GmbH vermittelt werden.

Die Höhenlage der MU-Quartiere 1 bis 3 nimmt den Bestand der Donauwörther Straße auf. Die Höhenlage der innenliegenden Bauplätze wird teils bis 1,40 m über gewachsenem Boden angehoben. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Bemessungsgrundlage und Handhabung bei der Bauantragstellung, insbesondere für den Nachweis der einzuhaltenden Abstandsflächen, werden die Grundstückseckpunkte in Meterangabe über Normalnull als Geländeoberfläche festgesetzt.

Die Festsetzung der Geländeoberfläche bietet eine verbindliche und einheitliche Bewertung der künftigen Bauvorhaben unter Einbeziehung der nachbarlichen Belange und Interessen. Insbesondere bei den Baugrundstücken Nr. 9 bis 15 wird damit eine verlässliche Basis zur Bemessung der Höhenentwicklung geschaffen.

#### 7.7 Garagen und Stellplätze

Für die Ermittlung des notwendigen Stellplatzbedarfs ist die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Meitingen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Zur Verwirklichung des generellen Planungsziels (vgl. Ziffer 7.3, Allgemeines) trifft der Bebauungsplan abweichende Festsetzungen zur Anrechenbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum.

#### 7.8 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Von dieser rechtlichen Möglichkeit macht der Bebauungsplan für die MU-Quartiere 1 bis 3 Gebrauch.

Die Bebauung entlang der Donauwörther Straße übernimmt mit der viergeschossigen Bebauung eine schalltechnische Abschirmung für das östliche Allgemeine Wohngebiet. Die allgemeine Anforderung gesunder Wohnverhältnisse ist in diesem Planbereich, aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm sowie mangels anderer aktiver Lärmreduzierungsalternativen, nur über die Höhe der Baukörper in den MU-Quartieren 1 bis 3 erreichbar (vgl. auch 8.1).

Für die MU-Quartiere 1 und 3 ist die Anzahl der Vollgeschoße daher zwingend vorgegeben. In den MU-Quartieren 1 und 3 bedingt dies eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H. Gleiches gilt für die Nord- und Südseite der künftigen Bebauung im MU-Quartier 2.

#### 7.9 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird die Herstellung und Pflege eines Mindestmaßes regionaltypischer Pflanzenwelt gefördert. Der straßenbegleitenden Baumbestand entlang der Donauwörther Straße wird erhalten.

#### 7.10 Ausgleichsflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung und damit im beschleunigten Verfahren. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ge-



nannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

#### 7.11 Naturschutz und Umweltbelange

Die Planung leistet einen positiven Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs. Wesentliche Schutzgüter sind daher entweder nur gering bzw. nicht beeinträchtigt oder sogar positiv beeinflusst.

Durch die Vorbelastung des Planbereichs aus den Verkehrslärmquellen (Bahnlinie / Donauwörther Straße) erfüllen die geplanten MU-Quartiere mit einer zwingenden viergeschossigen Bebaubarkeit eine lärmtechnische Abschirmung für der geplanten WA-Bereiche und leisten damit einen Beitrag zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (Schutzgut Mensch).

Die Intensität der MU-Nutzungen löst voraussichtlich einen Stellplatzbedarf aus, der nur über eine Kombination aus Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen erfüllt werden kann. Eine konzentrierte und verdichtete Inanspruchnahme dieser Baugrundstücke ist damit zwangsläufig gegeben und spart Ressourcen im Außenbereich. Einzig durch die Möglichkeit der Bebauung mittels Tiefgaragen können Bodenfunktionen verloren gehen (Schutzgut Boden).

Vorgaben zur Niederschlagswasserversickerung fördern die Grundwasserneubildung und tragen zum Erhalt des Wasserkreislaufes bei. Auf die Vermeidung wasserschädlicher Materialien (z.B. unbehandelte Metalle für Vordächer) wurde hingewiesen (Schutzgut Wasser).

Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden keine Kalt- und Frischluftströme über den Bestand hinaus unterbrochen. Die vorgesehenen Grünflächen und festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen lassen nur geringe klimatische Aufheizungseffekte erwarten, die im vorwiegend ländlichen Umfeld jedoch ohne Bedeutung sind (Schutzgut Klima und Lufthygiene).

Durch die Planung werden innerörtliche Freiflächen unter Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen nachverdichtet. Die Bebauung schließt das Straßenbild entlang der Donauwörther Straße und bindet auch den nördlichen Siedlungsbereich an die Ortslage an. Der gestalterische örtliche Zusammenhang wird hierdurch betont und das Straßenbild durch diese Maßnahme positiv beeinflusst (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

Für das Planungsgebiet wird eine vormals landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen, die jedoch allseitig von baulichen Strukturen umgeben ist (Wohnbebauung) und an zwei Seiten an technische Linien (Straße, Bahnstrecke) angrenzt. Aufgrund dieser Insellage und der landwirtschaftlichen Intensivnutzung wird der ökologische Wert dieser Fläche für die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Im Bereich des geplanten Gebietes befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzflächen, sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Somit hat der Planungsumgriff geringe Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten, mit den geplanten Bepflanzungen und Begrünnungsmaßnahmen werden dagegen neue zusätzliche Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden (Schutzgut Flora und Fauna).



Das überplante Areal liegt grundsätzlich in einem Gebiet archäologischer Bodenfunde. Die Voruntersuchung der Fläche, die Sicherung und Dokumentation der frühmittelalterlichen und teils römischen Funde erfolgt durch den ehrenamtlich tätigen Arbeitskreis für Vor- und Frühgeschichte des Landkreises Augsburg und professionelle Grabungsfirmen. Der Blick auf örtliche Baudenkmäler etc. wird durch die Bebauung nicht verstellt. Auf die gesetzliche Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler wird hingewiesen (Schutzgut Kultur- und Sachgüter).

#### **Wechselwirkung der Schutzgüter**

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Naturschutz (weiteres Abrücken der Baukörper, speziell im nördlichen Teilbereich, von den zu erhaltenden Bestandsbäumen an der Donauwörther Straße) und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Immissionsschutz) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Innerortslage. Hier wurde letztlich zugunsten der städtebaulichen Anforderungen zur Entwicklung des Gebietes entschieden.

Weitere Wechselwirkungen durch die Schließung der Bebauungslücke ergeben sich aus dem Heranrücken der Bebauung an die Donauwörther Straße und damit positiven Auswirkungen auf die Durchfahrtgeschwindigkeit des Verkehrs (Ortsbild/ Schutzgut Mensch).

#### **Tabellarische Übersicht zu den betroffenen Schutzgütern:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch (Immissionen)	keine bis positiv
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Lufthygiene	gering
Flora und Fauna	keine bis positiv
Orts-/Landschaftsbild	positiv
Kultur- und Sachgüter	gering

## **8 Immissionsschutz**

### **8.1 Lärm**

Die Möhler + Partner Ingenieure AG hat die Vorbelastungssituation in der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 070-4085-05 vom 20. Februar 2018, untersucht und gewürdigt. Der Bericht enthält folgende Zusammenfassung zum Bebauungsplanumgriff:

*"Der Bebauungsplan sieht entlang der Donauwörther Straße eine hohe Bebauung, die die Mischnutzung entlang der Donauwörther Straße fortführt, und im rückwärtigen Bereich mit niedrigerer Wohnbebauung vor. Die Gebietseinstufung der Bebauung entlang der Donauwörther Straße wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und im rückwärtigen Bereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.*





*Im zukünftigen vollständig bebauten Zustand ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem an den Westseiten zur Donauwörther Straße im Zeitraum Nacht, während sich tagsüber und im abgeschirmten östlichen Bereich der rückwärtigen Bebauung Überschreitungen von weniger als 5 dB(A) bzw. überwiegend auch Einhaltung der Orientierungswerte ergeben.*

*Um in dem Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurden Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms vorgeschlagen:*

- Grundrissorientierung von Schlafräumen im Urbanen Gebiet an der Donauwörther Straße auf die lärmabgewandte Ostseite*
- Vertragliche Regelung zur Realisierung der schallabschirmenden Bebauung vor Bezug der Gebäude der rückwärtigen Bebauung*
- Grundrissorientierung von Schlafräumen am Nordrand des Geltungsbereichs von der Nord- und Westseite abgewandt*
- An Gebäuden, an denen weiterhin der Orientierungswert nachts um mehr als 5 dB(A) überschritten wird sollten Fenster von Schlafräumen, vorzugsweise auf die jeweils lärmabgewandte Seite orientiert werden. Andernfalls sind diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.*

*Durch die Bebauung kommt es zudem zu keinen Immissionskonflikten mit dem östlich benachbarten Betriebsgelände der SGL Carbon GmbH."*

Zur Absicherung des Untersuchungsergebnisses werden im Bebauungsplan (Textteil, § 10) passive Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch das bestehende Leitungsnetz. Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk Meitingen, ein Eigenbetrieb des Marktes Meitingen, in ausreichendem Umfang sichergestellt. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz wird nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 ausgebaut. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren. Demnach kann für das Bebauungsplanumgriff von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Das gesammelte Schmutzwasser wird der Kläranlage Ostendorf zugeführt.

Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Meitingen in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.



### 9.2 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) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind 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 ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

### 9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke Verteilnetz GmbH. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen. Zur Sicherung der Stromversorgung ist die Errichtung einer neuen 20-kV-Transformatorstation geplant. Der Standort ist in der Planzeichnung aufgenommen.

### 9.4 Abfallentsorgung

Die Restmüllentsorgung (Hausmüll) und Entsorgung organischer Abfälle (Biotonne) wird über die vorhandenen Straßen durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg sichergestellt. Die Erschließungsanger werden am Ende mit einem einseitigen Wendehammer (20 m x 15 m) hergestellt, der ein einmaliges Zurückstoßen erfordert (RASt 06 – Bild 59). Altpapiersammlung erfolgt durch den örtlichen Sportverein TSV Meitingen.

## 10 Grundwasser

Die GTA Ingenieurgesellschaft mbH, Augsburg, hat am 20.04.2018 eine Baugrunduntersuchung für eine Kanalbaumaßnahme in der Donauwörther Straße durchgeführt. Der Grundwasserstand lag bei 425,60 m üNN. Im Weiteren führt der Sachverständige aus, dass für den Baubereich keine langfristigen Grundwasserbeobachtungen vorliegen. Im Untersuchungsgebiet ist lt. UmweltAtlas Bayern (Stand Mai 2018) mit einem mittleren Grundwasserstand von ca. 425 – 426 m NN zu rechnen, somit wird der erbohrte Grundwasserstand bestätigt. Genaue Angaben zu höchsten Grundwasserständen bzw. zu den Grundwasserschwankungsbreiten in dem Untersuchungsgebiet wären bei den zuständigen Fachbehörden, z.B. Wasserwirtschaftsamt zu eruiieren.



Da der Grundwasserstand jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt, wird vorsorglich empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Erforderliche Grundwasserabsenkungen während der Bauphase bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Anträge dazu sind rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

#### **11 Altlasten**

Der Planbereich ist nicht im Altlastkataster bzw. Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Weitergehende Informationen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht 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.

Das Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals "Römerstraße Via Claudia" (Inv.Nr. D-7-7431-0040). Für den gesamten Planbereich liegt eine Grabungserlaubnis nach Art. 7 DSchG des Landratsamtes Augsburg aus 2016 für den Markt Meitingen vor.

Die Grabungsarbeiten werden zum überwiegenden Teil vom Arbeitskreis für Vor- und Frühgeschichte im Heimatverein des Landkreises Augsburg e.V. unter der Leitung der Kreisheimatpflegerin, Gisela Mahnkopf, durchgeführt. Einzelne Teilflächen wurden in Absprache an Grabungsfirmen abgetreten. Der Markt Meitingen sorgt für die vollständige archäologische Freigabe des Baugebiets. Aus diesem Grund ist ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art 8 Denkmalschutzgesetz entbehrlich.

#### **13 Energie**

Die 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, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Lit. f) BauGB.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer durch die EnEV verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung entscheidend, dabei könnte die Firstausrichtung festgesetzt bzw. offen gelassen werden, um dem Eigentümer möglichst viel Spielraum zu lassen.

Die gewählten Grundstückszuschnitte unterstützen die energetischen Belange des Städtebaus.



#### Solarenergie:

Der Jahresmittelwert der globalen Strahlung liegt mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m<sup>2</sup> im Bereich des Bebauungsplangebietes 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 insgesamt 569 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung bis 30 MWp und einer Stromproduktion von 5.113 MWh (Stand 2017) aufweisen.

(Quelle: Energie-Atlas Bayern – Solarenergie – Strom aus Photovoltaik)

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Bei Neubebauung wird die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann 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 der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass 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

<b>Geltungsbereich</b>	<b>18.230 m<sup>2</sup></b>
davon	
Baugrundstücke	13.742 m <sup>2</sup>
Erschließungsanger (Nord und Süd)	3.471 m <sup>2</sup>
Grünfläche	675 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün Donauwörther Straße	342 m <sup>2</sup>

Meitingen, 24.07.2019

ergänzt, 04.03.2020

Satzungsbeschluss, 29.07.2020

  
Dr. Higl  
1. Bürgermeister





1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich der Donauwörther Straße" im Kernort Meitingen eingeleitet.
2. Die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Möglichkeit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 24.07.2019 hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis einschl. 30.09.2019 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 24.07.2019 hat in der Zeit vom 22.08.2019 bis 30.09.2019 stattgefunden.
4. Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Möglichkeit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für den gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 04.03.2020 hat in der Zeit vom 25.05.2020 bis 24.06.2020 stattgefunden.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 04.03.2020 hat in der Zeit vom 07.05.2020 bis 10.06.2020 stattgefunden.
6. Der Markt Meitingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.07.2020 den Bebauungsplan i.d.F. vom 29.07.2020, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Meitingen, 23.11.2020

  
Dr. Higl  
1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.11.20 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Meitingen, 30.11.20

  
Dr. Higl  
1. Bürgermeister



# Bekanntmachung

## **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan "Östlich der Donauwörther Straße" im Kernort Meitingen Satzungsbeschluss Inkrafttreten**

Der Markt Meitingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.07.2020 den Bebauungsplan "Östlich der Donauwörther Straße" im Kernort Meitingen als Satzung beschlossen. Der Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil) mit der beigefügten Begründung jeweils i.d.F. vom 29.07.2020, beim Markt Meitingen – Bauamt, Schloßstr. 2, 86405 Meitingen, während der allgemeinen Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Markt Meitingen geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

**Meitingen, 23.11.2020**

**Markt Meitingen**



  
Dr. Higl  
1. Bürgermeister

**Aushang vom 27.11.2020 bis 31.12.2020**