



Projekt-Nr. 5661-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Herzog-Wiesen“, 1. Änderung

Gemeinde Niederrieden



Satzung

(Teil A: Planzeichnung mit Teil B: Textliche Festsetzungen
und Teil C: Begründung)

2. Entwurf i. d. F. vom 11. September 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau

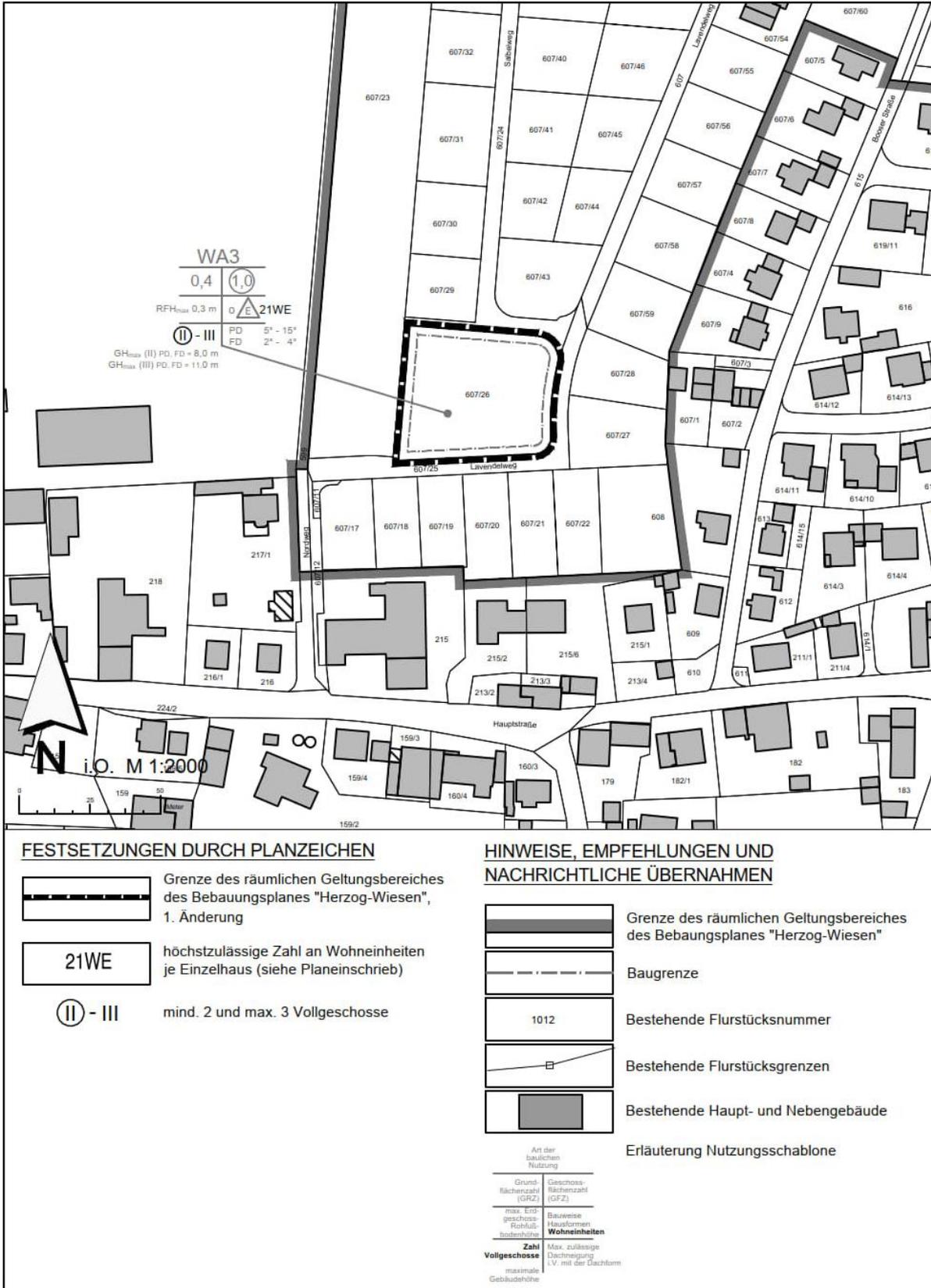


SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Planzeichnung	3
Teil B: Textliche Festsetzungen	4
I. Allgemeine Vorschriften	4
II. Textliche Festsetzungen	5
III. Inkrafttreten	6
IV. Verfahrensvermerke	7
Teil C: Begründung	9
1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	9
2 Verfahren	10
3 Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung	11
4 Planungsstatistik	11
5 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	11
6 Bestandteile des Bebauungsplanes	11
7 Anlage	11
8 Verfasser	11

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte
 (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel

Die Gemeinde Niederrieden, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den Textlichen Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken (Teil B), jeweils in der Fassung vom 11. September 2023 den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden bilden. Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 11. September 2023 liegt dem Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die textlichen Festsetzungen (Teil B).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden geändert. Die durch den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Die nachfolgende textliche Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden ersetzt die textliche Festsetzung (Nr. 17) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden. Die Nutzungsschablone wird diesbezüglich entsprechend geändert.

Bisherige Festsetzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden:

Nr. 17 Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit (WE) zulässig, d. h. 2 WE pro Doppelhaus. Je Einzelhaus ist die gemäß Planeinschrieb eingetragene Anzahl an WE zulässig, in der Regel 2 WE pro Einzelhaus.

Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden:

Nr. 17 Je Einzelhaus ist die gemäß Planeinschrieb eingetragene Anzahl an WE zulässig.

- 2) Die Nutzungsschablone des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden wird um die zulässige Zahl an Vollgeschossen ergänzt: ②-III

Die Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden enthält bereits die textliche Festsetzung Nr. 10, welche vorliegend unverändert übernommen wird.

Nr. 10 ②-III mind. 2 und max. 3 Vollgeschosse

- 3) Festsetzung über abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Im WA 3 (Grundstück Flur-Nr. 607/26, Gemarkung Niederrieden) darf an die westliche Baugrenze zu Grundstück Flur-Nr. 607/24, Gemarkung Niederrieden mit der festgesetzten Geschossigkeit/Gebäudehöhe herangebaut werden. Die Abstandsflächentiefe beträgt hier 0,4 H, mindestens 3,0 m.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

III. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung, Gemeinde Niederrieden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Niederrieden, den

.....
Michael Büchler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Niederrieden hat in der Sitzung vom 12. Juni 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung in der Fassung vom 3. Juli 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus der Gemeinde Niederrieden und der VG Boss öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung in der Fassung vom 3. Juli 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Herzog-Wiesen", 1. Änderung in der Fassung vom 11. September 2023 wurde mit der Begründung gemäß § § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Niederrieden und der VG Boss öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Herzog-Wiesen", 1. Änderung in der Fassung vom 11. September 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Die Gemeinde Niederrieden hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niederrieden, den

.....
Michael Büchler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Der Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung wurde ausgefertigt am

Gemeinde Niederrieden, den

.....
Michael Büchler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Niederrieden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Niederrieden, den

.....
Michael Büchler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

TEIL C: BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst das WA 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Herzog-Wiesen“ und ist der vorliegenden Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung beabsichtigt die Gemeinde Niederrieden die Erweiterung der Nutzungsoptionen in Bezug auf die zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Einzelhaus im WA 3 und die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ beschränkt im WA 3 die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal 9 Wohneinheiten. Aufgrund des beabsichtigten Baus einer Wohnanlage als ein Einzelhaus im WA 3, anstatt wie ursprünglich planerisch vorgesehenen von z. B. drei Einzelhäusern ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus entsprechend auf 21 Wohneinheiten pro Einzelhaus zu erhöhen. Die weiteren Festsetzungen bzgl. zulässiger Gebäudehöhe, Bauweise sowie Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert, so dass die zulässige Kubatur gleichbleibt. Ebenso bleibt die Festsetzung bzgl. nachzuweisender Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen unverändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ sieht für WA 3 eine mindestens II- und maximal III-geschossige Bebauung vor. Dies ist der Begründung und auch der textlichen Festsetzung Nr. 10 inhaltlich zu entnehmen. In den Vorentwurfsunterlagen im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Herzog-Wiesen“ ist dies in der Nutzungsschablone auch entsprechend enthalten. In der Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplans ist jedoch nur der Bindestrich (II – III) aufgeführt, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan zur zulässigen Anzahl an Vollgeschossen im WA 3 keine Festsetzung trifft. Um planungsrechtlich die zulässige Geschossigkeit im WA 3 festzulegen, wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung neben der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude zusätzlich die Geschossigkeit in die Nutzungsschablone aufgenommen und somit die zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Die Gemeinde Niederrieden hat mit Bekanntmachung vom 19. April 2022 eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen. Gemäß dieser Satzung beträgt die Abstandsfläche im WA 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. Vorliegend wird ein von dieser Satzung abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen entlang der westlichen Baugrenze festgesetzt. Im WA 3 (Grundstück Flur-Nr. 607/26, Gemarkung Niederrieden) darf an die westliche Baugrenze zu Grundstück Flur-Nr. 607/24, Gemarkung Niederrieden mit der festgesetzten Geschossigkeit/Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die gemäß Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Niederrieden erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächentiefe beträgt hier 0,4 H, mindestens 3,0 m. Die westliche Außenwand ist beim sog. 16 m – Privileg nicht hinzuzuzählen. Durch diese Festsetzung wird eine der beabsichtigten Nutzung entsprechende großzügige Gestaltung und dichtere Bebauung des Grundstücks ermöglicht.



Auszug Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden mit ergänzender Kennzeichnung Flurstücks-Nummern und betroffener westlicher Baugrenze

Das festgesetzte Maß der Abstandsflächentiefe gewährleistet grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden. Da im westlichen Anschluss an das allgemeine Wohngebiet WA nach Westen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan eine öffentliche Straßenverkehrs- und öffentliche Grünfläche anschließen, sind die Belange einer ausreichenden Abstandsflächentiefe berücksichtigt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus, die Beschränkung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und die Abweichung des Maßes der Abstandsflächentiefe zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung erforderlich.

Ausschließlich die durch den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die sonstigen Grundzüge und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit bzw. Rechtskraft.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Durch das bereits geltende Baurecht im Innenbereich für das Plangebiet (WA 3) mit einer Größe von 2.354 m² auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Städtebaulicher Anlass ist die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus im WA 3. Zudem werden durch den Änderungsbebauungsplan keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter gegeben und das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

3 **Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung**

Die durch den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl der Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ als auch der vorliegende Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, 1. Änderung heranzuziehen sind.

4 **Planungsstatistik**

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung)	2.354 m ²	100 %
--	----------------------	-------

5 **Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Bauwesen
- 2 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger

6 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bebauungsplan mit Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken (Teil B) und Begründung (Teil C), Entwurf in der Fassung vom 11. September 2023

7 **Anlage**

Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden (ohne ausgefüllte Verfahrensvermerke, verkleinert, ohne Maßstab)

8 **Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Gemeinde Niederrieden, den

.....
Michael Büchler, Erster Bürgermeister