



Gemeinde Rammingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 “Nördlich der Mattsieser Straße“

Fassung: 31.03.2022

Bestandteile

1. Planzeichnung M 1:1.000 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
 - I Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - II Begründung
 - III Verfahrensvermerke



I Satzung

Die Gemeinde Rammingen erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den Textfestsetzungen jeweils i.d.F. vom 18.01.1991 und der Begründung i.d.F. vom 18.01.1991.
Zusätzlich besteht er aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Änderung

- A.1. Das Maß der baulichen Nutzung auf der Flur-Nr. 203/17 der Gemarkung Unterrammingen wird festgesetzt wie folgt:
Allgemeines Wohngebiet (WA):
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,6 festgesetzt.
Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.
Dachneigungen sind bei einer Bebauung I+D mit 33 – 38° zulässig, bei einer zweigeschossigen Bebauung (II) mit 20 – 28°.
Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,00 m.

§ 3 Hinweis

Es wird auf die Gefahr von hohen Grundwasserständen hingewiesen.



II Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Für den neu zu beplanenden Bereich der Flur-Nr. 203/17, Gem. Unterrammingen, besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ in der Fassung vom 18.01.1991.

Nachdem dieser Teil des Baugebietes auch nach mehreren Jahren noch nicht bebaut ist, soll auf Wunsch des Eigentümers die noch freie Parzelle mit dem Maß der baulichen Nutzung an die südlich angrenzenden Bauflächen angepasst werden. Dadurch wird auf dieser Parzelle eine flächensparende Wohnbebauung möglich. Die vorhandene Wohnbebauung westlich und nördlich der Parzelle erhalten durch die Anpassung keine Beschränkungen in der Nutzung.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes wird nicht verändert.

3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Rammingen das Ziel der Schaffung von weiterem Wohnraum im Bereich innerörtlicher Baulücken.

4 Bestandssituation für Natur und Umwelt

4.1 Realnutzung

Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ohne Baumbestand.

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussage des Marktes Dirlewang im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.4 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche. Es wird auf die Gefahr von hohen Grundwasserständen hingewiesen.

4.5 Klima und Luft

Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.



- 4.6 **Mensch**
Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- 4.7 **Immissionen**
In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.
- Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.
- 4.8 **Landschaftsbild**
Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Die Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland zu schaffen, entwickelt und entsprechend festgesetzt. Da auch die südlich angrenzenden Parzellen bereits mit 2 Vollgeschoßen bebaut werden dürfen, und diese Planungsvorgaben aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs inzwischen in den meisten vergleichbaren Bebauungsplänen vorgesehen werden, soll diese Festsetzung für das zu beplanende Flurstück auch angepasst werden.
- 5.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.
- 5.3 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußböden (RFB) die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude (II) mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.
- 5.4 Die Firstrichtung wird entsprechend der Vorgaben für die Nachbargrundstücke ausgerichtet.



III **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rammingen hat in der Sitzung vom 08.04.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Hierauf wurde die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung vom, angeheftet am, hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ in der Fassung vom wurde am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung vom, angeheftet am, hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Rammingen hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ in der Fassung gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rammingen, den,

1. Bürgermeister Anton Schwele

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich der Mattsieser Straße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Rammingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rammingen, den,

1. Bürgermeister Anton Schwele

(Siegel)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Rammingen.

Markt Rettenbach, den 31.03.2022,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de