

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 53  
„MONTESSORI-SCHULE“  
2. ÄNDERUNG

---

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 28.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO Schule** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO  
Zweckbestimmung "Schule"

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

I Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 beschränkt  
Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)  $0,38$   
Grundflächenzahl  $0,8$

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

## GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme  
Lage unverbindlich  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche "Vorplatz"  
Straßenbegrenzungslinie  
Private Verkehrsfläche "Wiesenweg" **WW**

# SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Vermaßungslinie in m  
Sichtschutz (Holzwand, Höhe max. 2m)

Grenze des Geltungsbereichs 2. Änderung/Erweiterung

Höhenangabe gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche. (entspricht 425m ü NN)  
Quelle: Bestandsvermessung vom 17.05.2017  
Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung | Geschosse und Dachneigung in Grad  
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl  
Dachform  
FD = Flachdach

**SO Schule** |  $I = 0-6^\circ$   
 $0,8$  |  $0,38$   
FD

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Flurstücke mit Nummer  
bestehende Haupt- & Nebengebäude  
Archäologisches Bodendenkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz.  
Baudenkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz.

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

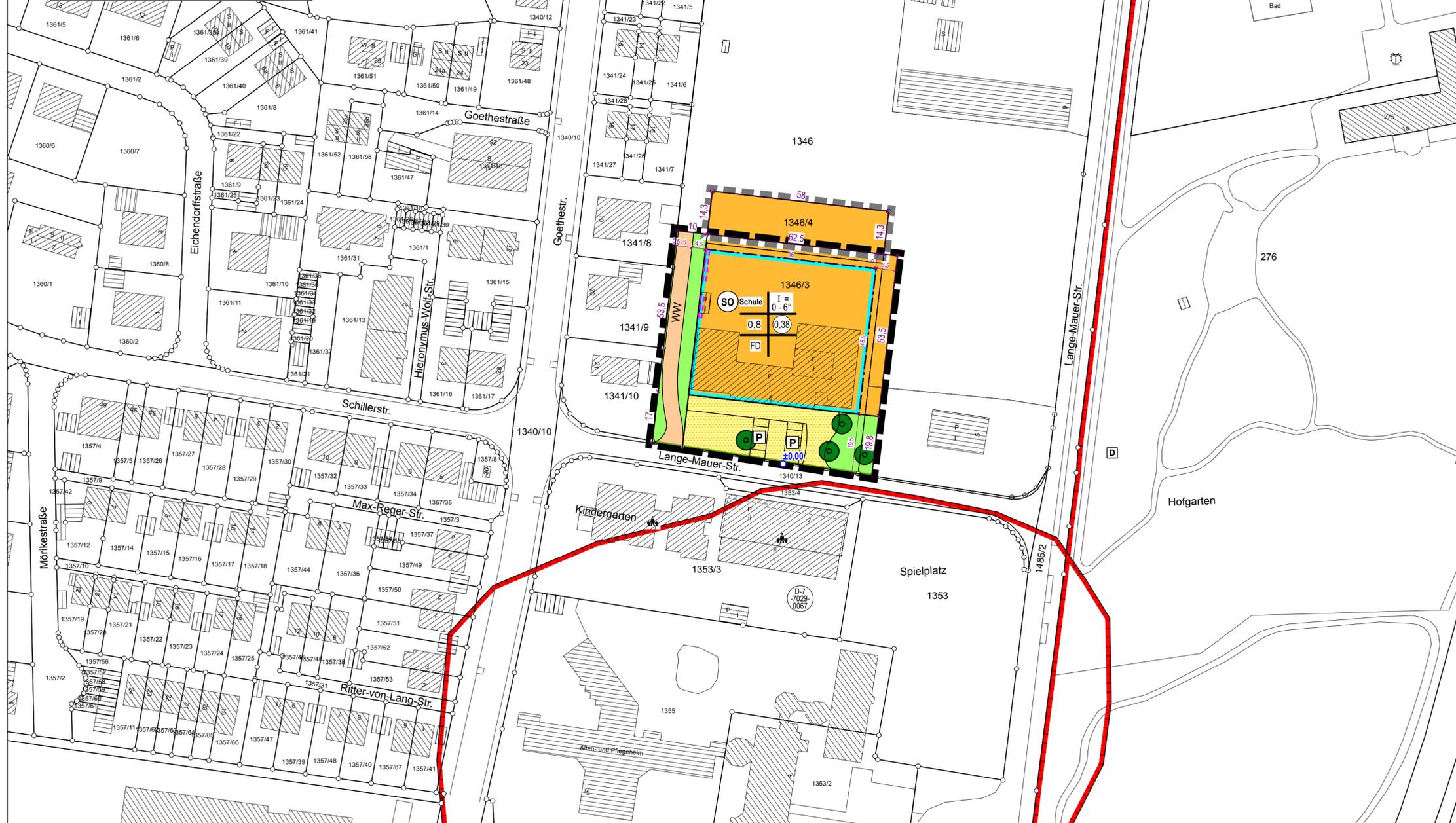
Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . im Amtsblatt Nr. . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Oettingen i. Bay. zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oettingen i. Bay, den . . . . .

Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

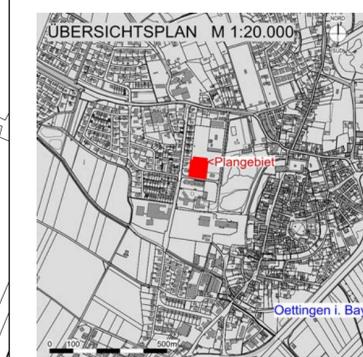
# PLANBEREICH 1



Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries  
**STADT OETTINGEN I. BAY.**  
Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "MONTESSORI-SCHULE" 2. ÄNDERUNG

TEIL A) PLANZEICHNUNG  
Maßstab im Original 1:1000  
Entwurf i.d.F. vom 28.04.2022



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (02/2022)

VERFASSER: **JOOST**  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 53  
„MONTESSORI-SCHULE“  
2. ÄNDERUNG

---

TEIL B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 28.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§11 BauNVO sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Schule“ (SO) Schule .....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise, Baugrenzen .....	5
4.1	Bauweise.....	5
4.2	Baugrenze.....	5
5	Grünordnung.....	5
6	Flächenbefestigung.....	5
7	Versorgungsleitungen .....	5
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>6</b>
1	Abstandsflächen .....	6
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	6
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung .....	6
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude .....	6
2.3	Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie.....	6
2.4	Leitungen, Empfangsgeräte, Werbeanlagen.....	6
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	6
3	Beleuchtung.....	6
4	Einfriedungen.....	6
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	7
2	Denkmalschutz .....	7
3	Wasserwirtschaftliche Belange .....	7
4	Immissionen.....	7
5	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	8
6	Hinweise zu §13a BauGB.....	8
7	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen .....	8
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>9</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	9
2	Auslegung (Offenlegung).....	9
3	Satzungsbeschluss.....	9
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	9
5	In-Kraft-Treten.....	9

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Oettingen i. Bay. erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan Nr. 53 „Montessori-Schule“, 2. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **28.04.2022, zuletzt geändert am . . . . .** besteht aus

A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und Planzeichnung - Änderungsbereich

Beigefügt ist

B) Begründung für die 2. Änderung

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 2. Änderung insgesamt ersetzt. Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen sind **in blauer Schrift** kenntlich gemacht.

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Montessori-Schule“ einschließlich aller bisher ergangenen Änderungen zu entnehmen.

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1346 (TF), 1346/3, 1346/4 Gemarkung Oettingen i. Bay. (TF = Teilfläche).

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

##### **2.1 §11 BauNVO sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Schule“ (SO) Schule**

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. [...] Zweckbestimmung für das SO: „Schule“

Zulässig ist ein Schulgebäude mit dazugehörigen Nutzungen wie z.B.

- Pausenhalle, Klassenzimmer, Sekretariat, Lehrerzimmer, Fachräume etc.
- dazugehörige Nebenräume (bspw. Stuhllager, Heizung o.ä.)
- **Unterrichtsbereiche, die für die Durchführung des Unterrichts bzw. Fachunterrichts erforderlich sind, sowie Flächen zur Durchführung besonderer schulpädagogischer und didaktischer Entwicklungen**
- Pausenhof
- mobiler Bauwagen/Schäferwagen

Nicht zulässig sind:

- nicht dem Zweck der Schule dienende Anlagen oder Gebäude

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

##### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,38. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

##### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins beschränkt.

##### **3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (s. nachfolgend B3.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf bei der Schule (Klassenräume, Foyer usw. ) höchstens 430,6m ü. NN (Meter über Normalnull) und beim Mehrzweckraum bzw. Aula höchstens 431,5m ü. NN betragen.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen sind bis insgesamt 2,5m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Höhenlage: Als Bezugssystem wird Meter über Normalnull verwendet.  
Der Bezugspunkt  $\pm 0.00$  entspricht 425m ü. NN

## 4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### 4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise (a) nach §22 Abs.4 BauNVO zulässig, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 67m zulässig sind.

### 4.2 Baugrenze

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. **Mobile Bauwagen/Schäferwagen sind auch außerhalb zulässig.**

## 5 Grünordnung

Der bestehende **Gehölzbestand** ist außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03-30.09) zu roden.

Die **Anpflanzung** ist vom Bauherrn in der ersten Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme des Gebäudes durchzuführen.

Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten.

### **Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme:**

Es sind einheimische Baumarten zu verwenden und aus der nachfolgenden Auflistung zu wählen.

**Mindestpflanzqualität der Bäume:** Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16cm in 1m Höhe gemessen

Arten:

**Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)**

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Hain-Buche (Carpinus betulus)

Walnuss (Juglans regia)

Vogelkirsche (Prunus avium)

**Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)**

Wildapfel (Malus sylvestris)

Trauben-Kirsche (Prunus padus)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

**Pflanzgebot für Schnitthecke:** entfallen im Rahmen der 1. Änderung

Das **Nachbarrecht** ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## 6 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Beläge sind, soweit wie möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 7 Versorgungsleitungen

Zwischen der geplanten Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gelten grundsätzlich die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### **2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche Situation einzufügen.

#### **2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude**

Im Plangebiet sind Flachdächer von 0° bis 6° zulässig.

#### **2.3 Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie**

Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie dürfen nur parallel zur Außenwand oder Dachfläche aufgestellt werden.

#### **2.4 Leitungen, Empfangsgeräte, Werbeanlagen**

Sämtliche Leitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Antennen und Parabolspiegel sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Höhe des Erdgeschosses zulässig und genehmigungspflichtig.

#### **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind jeweils nur bis 1,5 m zulässig. Außerdem ist ein modellierter Spielhügel mit den maximalen Abmessungen Höhe 3,30 m, Breite 23 m und Länge 25 m zulässig. Weitergehende Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt vorgenommen werden.

### **3 Beleuchtung**

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

### **4 Einfriedungen**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen bzw. Zaunelemente sind bis zu einer Höhe von 2m zulässig und müssen einen Abstand von mind. 15cm zur Geländeoberfläche aufweisen (Durchlass für Kleinsäuger).

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 2 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:  
Nr. D-7-7029-0067: „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Bei Starkniederschlägen kann abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist gemäß Energie-Atlas Bayern im Plangebiet voraussichtlich möglich. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.  
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

### 4 Immissionen

Durch die unterschiedlichen umliegenden Nutzungen hervorgerufene Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

#### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

## **5 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **6 Hinweise zu §13a BauGB**

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.  
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **7 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung verlieren die bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes ihre Rechtskraft und werden durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung in Plan und Text insgesamt ersetzt.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Oettingen i. Bay. hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **28.04.2022** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. . .** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Amtsblatt Nr. . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ....., **zuletzt geändert am** ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Oettingen i. Bay., den .....

.....  
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Oettingen i. Bay., den .....

.....  
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. . .** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Oettingen i. Bay. zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oettingen i. Bay., den .....

.....  
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „MONTESSORI-SCHULE“ 2. ÄNDERUNG

---

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 28.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Änderung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren.....	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4
<b>B</b>	<b>BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)</b>	<b>6</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Änderung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 53 „Montessori-Schule“ erlangte am 02.10.2017 Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

#### **1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Montessori-Schule“ ist notwendig, um zusätzliche Nutzungen auf dem Schulgelände zu ermöglichen und das Gelände bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes diesbezüglich entsprechend zu erweitern, um den nötigen Spielraum hierfür zu erlangen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher mit der vorhandenen Nutzung und gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich ist.

Die Änderung umfasst sowohl planzeichnerische Darstellungen als auch textliche Aktualisierungen. Textliche Änderungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in blauer Schrift kenntlich gemacht. Die digitale Flurkarte wird in der Planzeichnung aktualisiert.

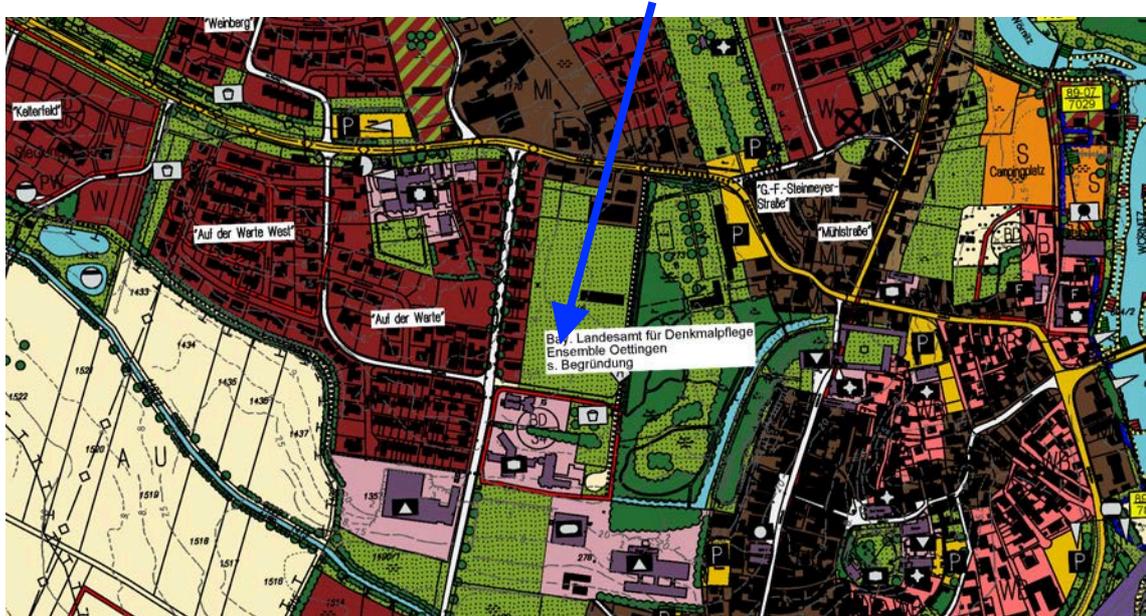
#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 6.035 m<sup>2</sup> sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m<sup>2</sup> in der Folge nicht überschritten werden kann.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 2 Planungsrechtliche Situation

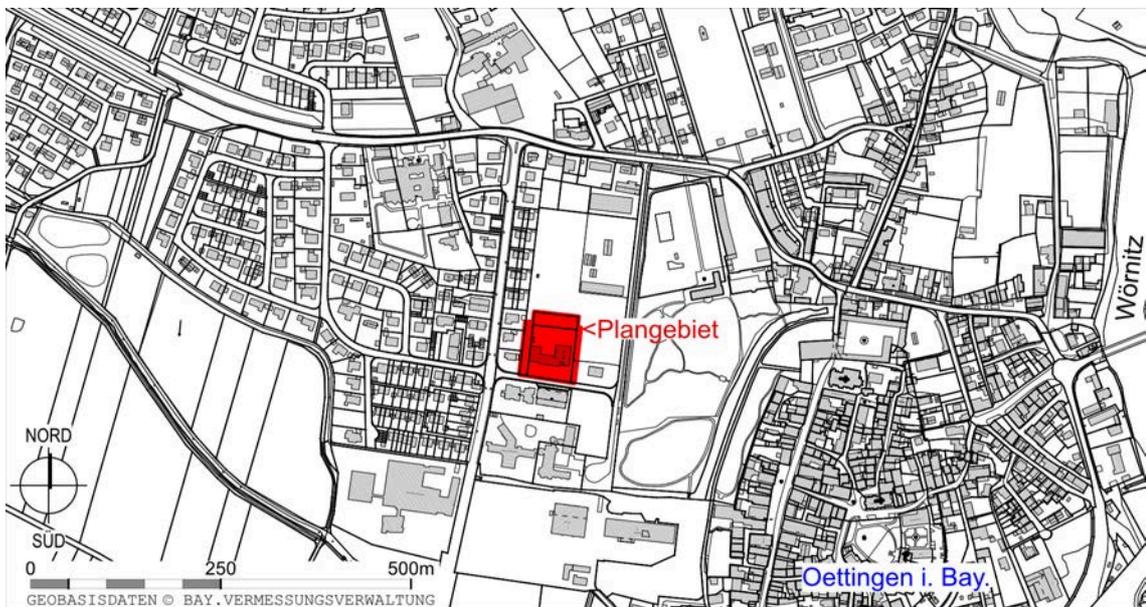
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP)<sup>1</sup> der Stadt Oettingen i. Bay. weist den Planbereich als öffentliche Grünfläche aus und kann mit den vorgesehenen Festsetzungen somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Berichtigung angepasst.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Montessori-Schule“ befindet sich Westlich der Ortsmitte von Oettingen i. Bay.



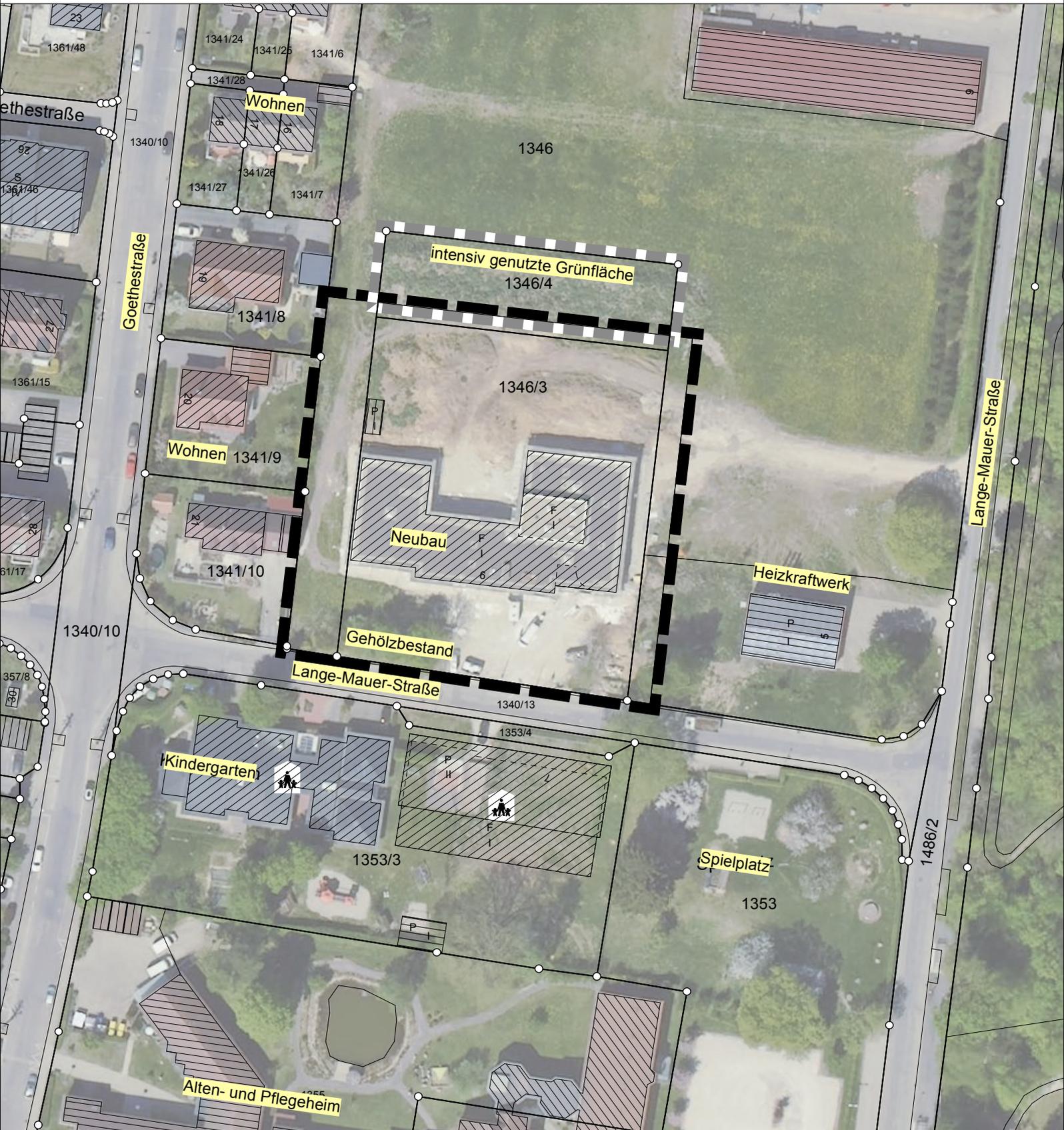
Maßstab 1:10.000

<sup>1</sup> STADT OETTINGEN, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (2007, 2. Änderung), Verfasser: MOSER + ZIEGELBAUER, Nördlingen



## B BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2022 Lage:ETRS89/UTM32



 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 53 "Montessori-Schule"

 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 53 "Montessori-Schule", 2. Änderung/Erweiterung



# C BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2017 Lage: Gauß-Krüger



 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 53 "Montessori-Schule"