

Gemeinde Höttingen



BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans „Am Galgenfeld“



Luftbild BayernAtlas

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Neufassung des Bebauungsplanes
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
8. Umweltbericht
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 09.11.2022

Ergänzt: Pleinfeld, den 12.04.2023

Stand: Pleinfeld, den 19.07.2023



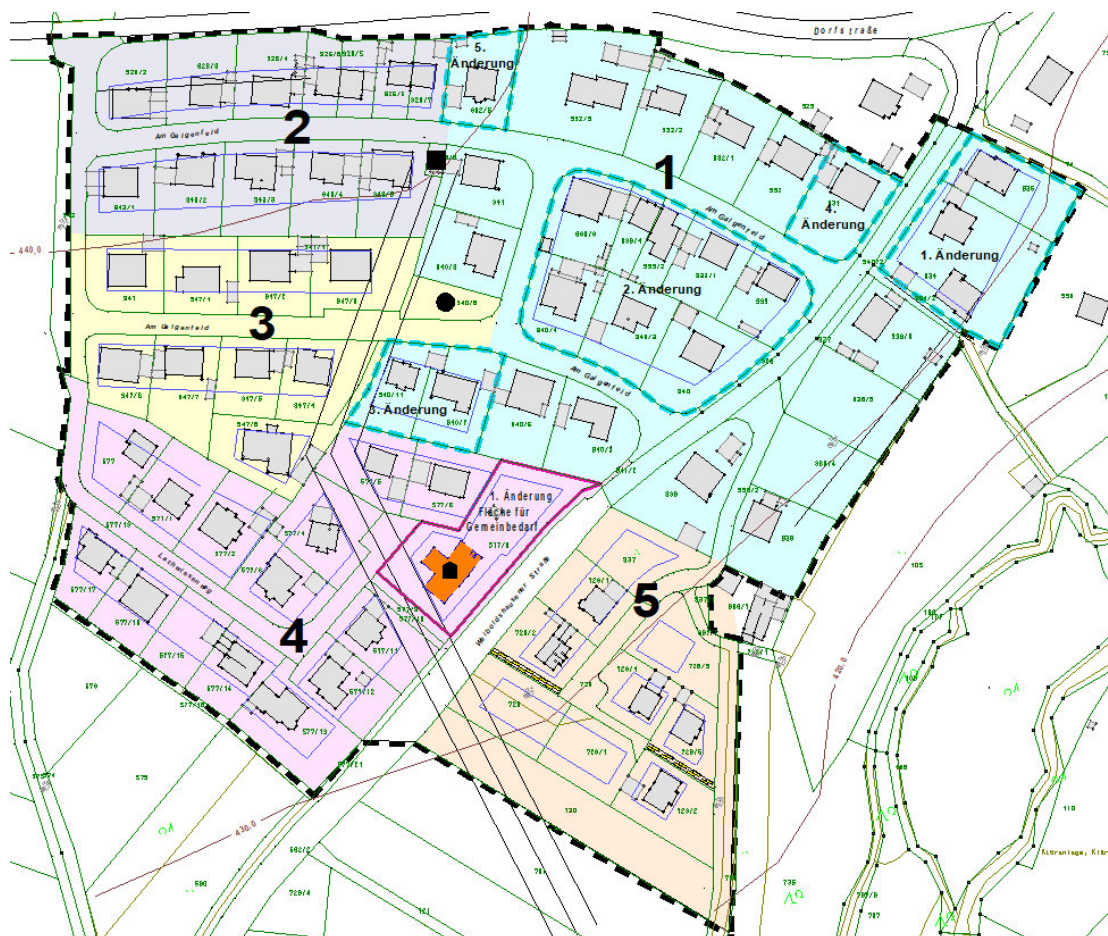
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Höttingen hat in der Sitzung vom 09.11.2022 die Neufassung des Bebauungsplans „Am Galgenfeld“ beschlossen.

Die Neufassung des Bebauungsplans „Am Galgenfeld“ umfasst folgende Bebauungspläne:

- Galgenfeld Teil 1 vom 20.12.1966 mit 1. Änderung vom 24.03.1976, 2. Änderung vom 08.11.1978, 3. Änderung vom 08.09.1982, 4. Änderung vom 08.03.1984 und 5. Änderung vom 06.08.1996
- Galgenfeld Teil 2 vom 12.11.1971
- Galgenfeld Teil 3 vom 14.08.1974
- Galgenfeld Teil 4 vom 17.08.1989 mit 1. Änderung vom 07.08.1982 und
- Galgenfeld Teil 5 vom 21.12.2000.



Übersicht über die Bebauungspläne Galgenfeld Teil 1 – 5.

Ziel der Neufassung ist, überholte Festsetzungen zu streichen und teilweise durch zeitgemäße Festsetzungen zu ergänzen, auf den bestehenden Bauparzellen eine Nachverdichtung zu ermöglichen um weiteren bezahlbaren Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu schaffen, eine einheitliche und übersichtliche Zusammenfassung der o.a. Bebauungspläne zu erlangen.

Auswirkungen der Neufassung des Bebauungsplans auf das Landschaftsbild sind aufgrund der bestehenden Grüngestaltung auf den Grundstücken nur im geringen Umfang zu erwarten

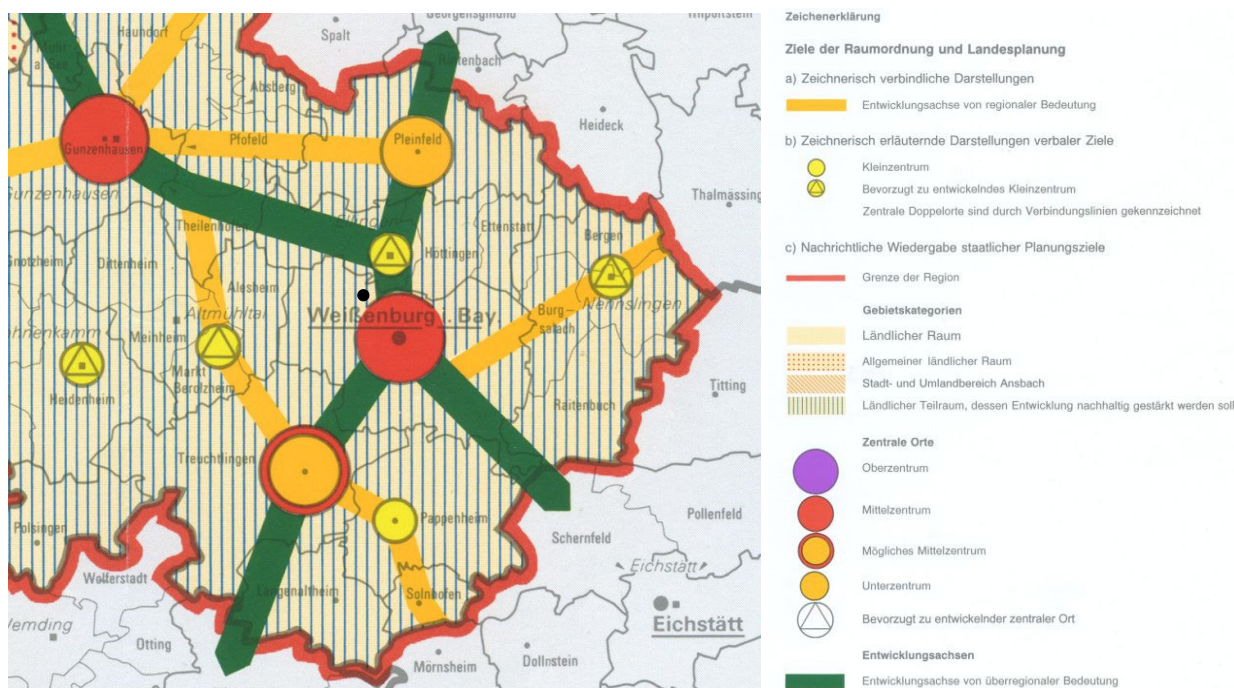
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Höttingen liegt im Zentrum des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen, fünf Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Weißenburg. Die Gemeinde hat einschließlich seiner Ortsteile ca. 1.100 Einwohner und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Ellingen. Die Staatsstraße St 2389 führt durch das Gemeindegebiet.

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Höttingen liegt im ländlichen Teilraum ohne Zentrumsfunktion. Das nächstliegende Kleinzentrum Ellingen befindet sich ca. 1,5 km in westlicher Richtung, das Mittelzentrum Weißenburg i. Bay. ist etwa 2,5 km in südlich Richtung gelegen und das Unterzentrum Pleinfeld ist ca. 5,5 km in nördlicher Richtung liegend.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

Die Struktur der Region 8 soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 sind für die vorliegende Planung relevant:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

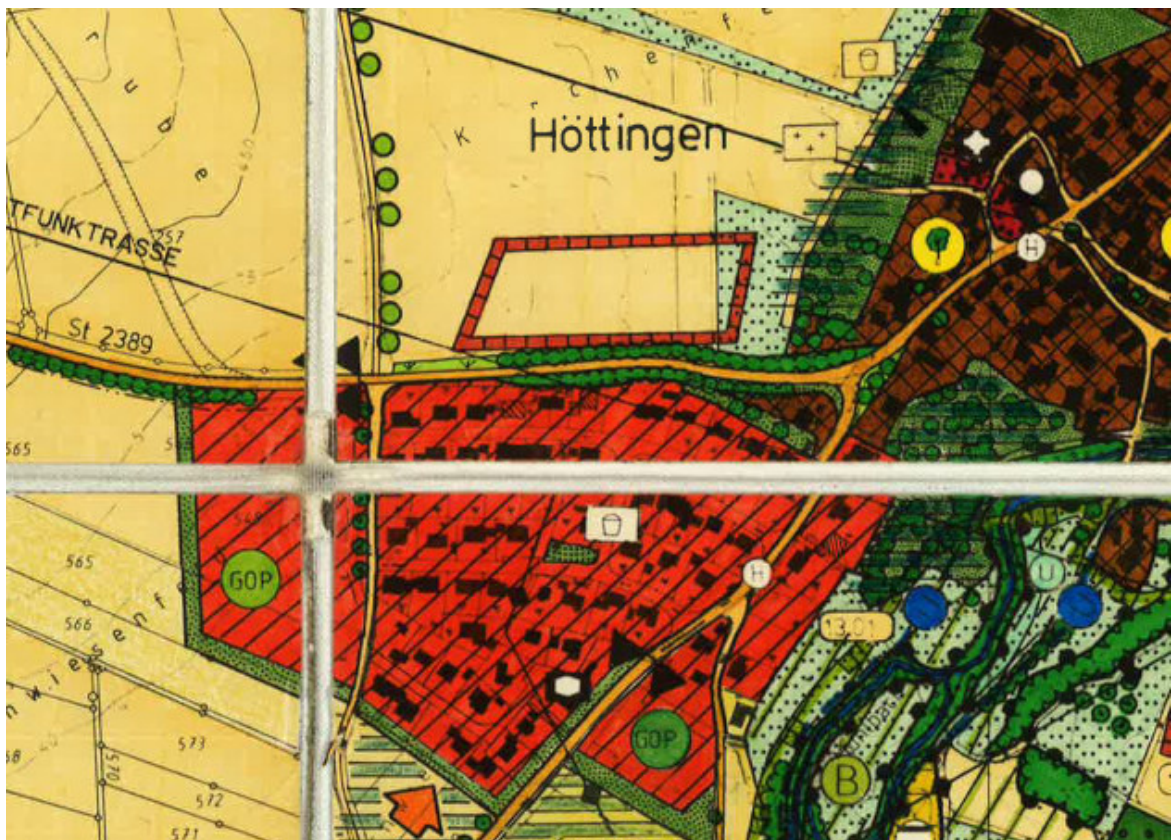
Naturpark Altmühltal

Das Gemeindegebiet liegt im Norden des Naturparks Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG im naturräumlichen Bereich des Vorlandes der Weißenburger Alb.

Schutzgebiete sind durch die geplante Neufassung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Neufassung nicht zu erwarten.

Flächennutzungsplan



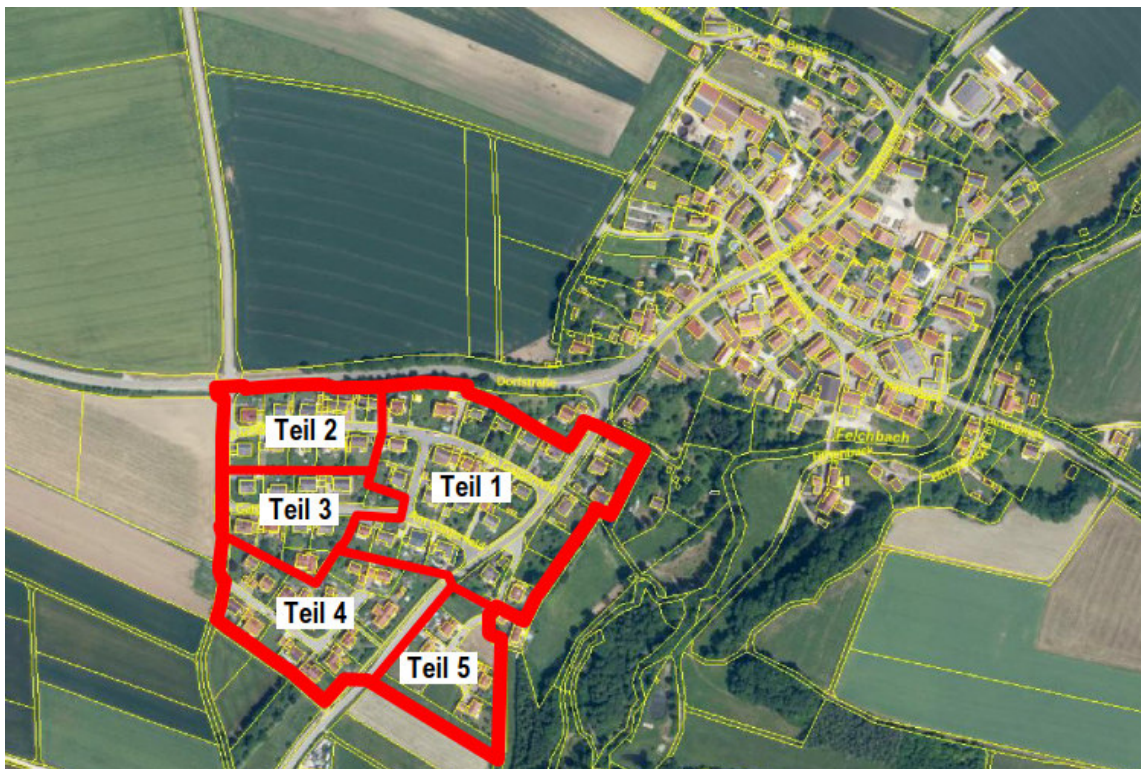
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet Galgenfeld aus Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

<u>Flächenbedarf</u>	
Nettowohnbauland	6,706 ha
Verkehrsflächen	1,499 ha
Grün	0,271 ha
<hr/>	
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	8,476 ha

Nettowohnbauland m ²	Grundflächenzahl	Grundfläche m ²
67.060	0,4	26.825

Das Baugebiet „Am Galgenfeld“ liegt im Südwesten der Gemeinde Höttingen. Westlich daran anschließend ist die Erschließung des Baugeiets „Lachwiesen“ geplant. Im Norden grenzt das Baugebiet an die Staatsstraße St 2389 und die Kreisstraße Wug 37 führt durch das Baugebiet. Im Osten fällt das Gelände zum Felchbach ab. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Auszug aus dem BayerAtlas
Luftbild Gemeinde Höttingen mit Umgriff Baugebiete

Der Geltungsbereich ist fast vollständig mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut. In zentraler Lage innerhalb des Gebiets befindet sich ein Kindergarten.

4. **Bauliche Nutzung**

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 und § 4 BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Einheitlich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Soweit sich aufgrund der bestehenden Topographie im KG ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses zusätzlich zulässig.

4.3 Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurden neue Baugrenzen festgesetzt. Nach Süden erfolgt dies maßvoll, damit kleinere bauliche Veränderungen mit geringer Vergrößerung im Grundriss möglich sind, ohne dass nachbarschaftliche Belange dadurch wesentlich beeinträchtigt werden.

4.5 Garagen

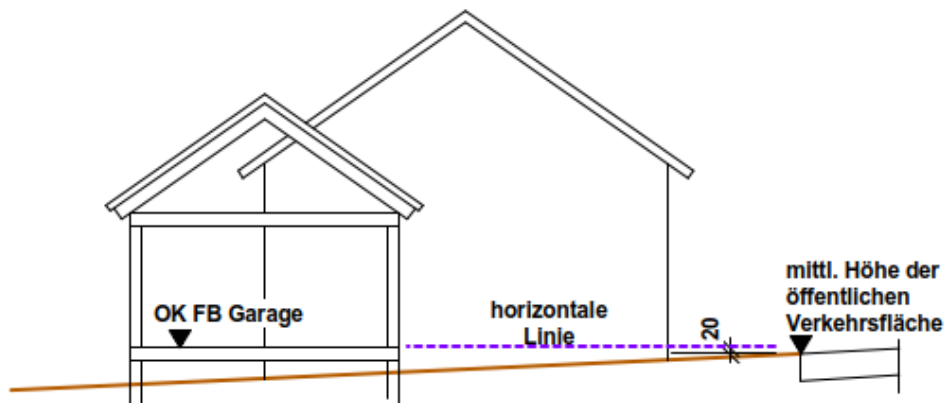
Die Festsetzungen zum Garagenstandort entfallen.

Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

Schemaschnitt für hangabwärts zur Erschießungsstraße gelegene Garagen



Grenzbebauung mit Flachdach darf nicht zum Aufenthalt genutzt werden.

4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **A**

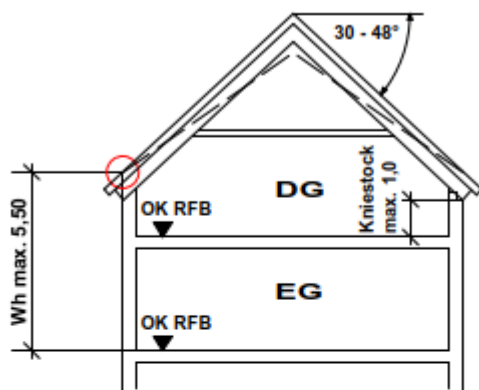
- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 48°
- eine Wandhöhe bis maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut sowie
- Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablone **B**

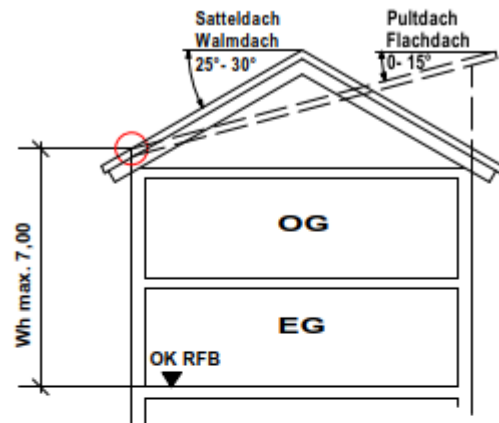
- Sattel-/ Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 30°, Flach-/ Pultdach mit einer Dachneigung von 0 - 15°
- eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut

Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude

zur Nutzungsschablone A



zur Nutzungsschablone B



Nutzungsschablone A

A	
WA	II / D
0,4	0,8
ED	SD, WD 30° - 48°
WH max. 5,50m	Kniestock max. 1,00m

Nutzungsschablone B

B	
WA	II
0,4	0,8
ED	SD, WD 25° - 30° PD, FD 0 - 15°
WH max. 7,00m	

Bei **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen

Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.

Dachgauben sind in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

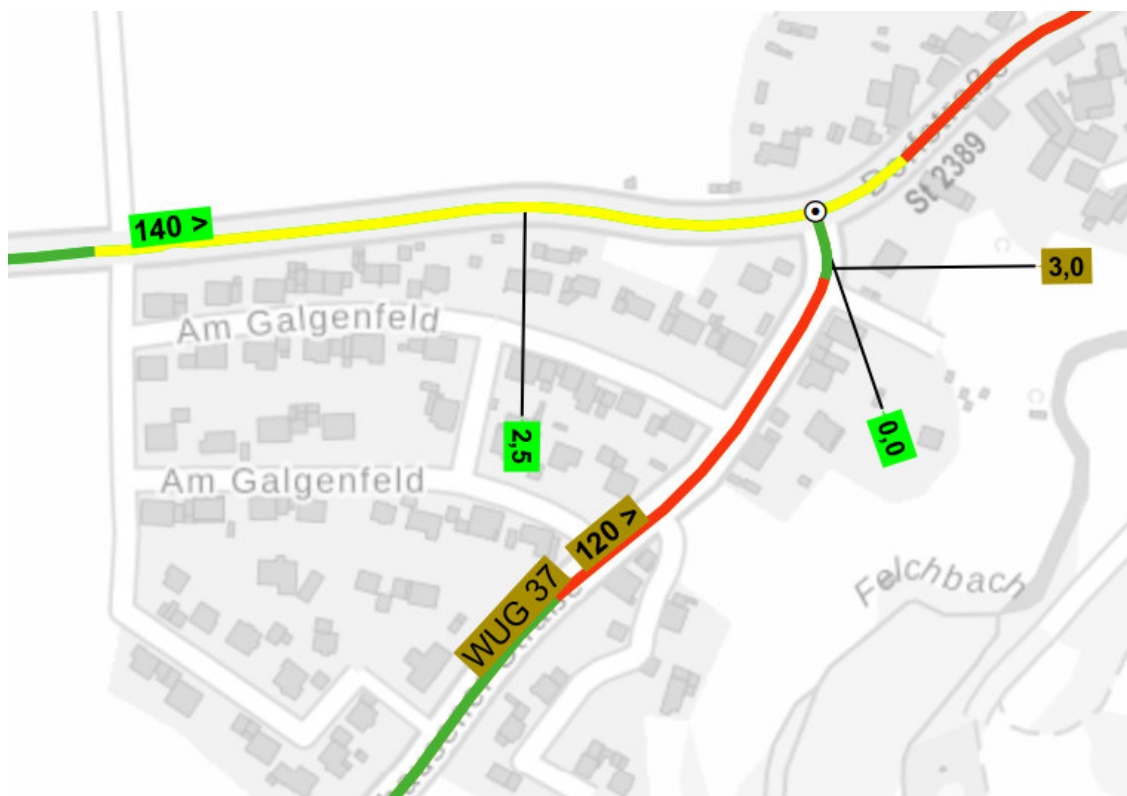
Zwerggiebel sind mit einer Dachneigung von 0 – 48°, einer Breite bis maximal 50 % der Fassadenlänge und einer Firstlinie des Zwergs unter der Firstlinie des Hauptdachs zulässig.

5. Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs wurde bereits hergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin im Mischsystem.

Anbauverbote

Im Bereich der Ortsdurchfahrt Höttingen gelten Anbauverbote gemäß Art. 23 Abs. 1 Bay für die Staatsstraße St 2389 von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke und für die Kreisstraße Wug 37 von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Die Anbauverbote gelten außerhalb der ODE.



Folgende Bereiche sind in der Übersichtskarte dargestellt:

Grün = freie Strecke (20 m Anbauverbotszone Staatsstraße, 15 m Anbauverbotszone Kreisstraße)

Gelb = Verknüpfungsbereich (20m Anbauverbotszone Staatsstraße)

Rot = Erschließungsbereich (keine Anbauverbotszone)

Die Anbauverbotszonen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich des Gemeindewegs Fl. Nr. 941/1 zur Staatsstraße St 2389 ist die Darstellung eines Sichtdreiecks erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen in die Kreisstraße Wug 37 wurden Sichtdreiecke mit einer Anfahrtsicht von 70 m im Planblatt dargestellt. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,90 m unzulässig.

6. Immissionen

Es bestehen keine Immissionsschutzauflagen in den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplänen.

Neue Festsetzung:

Für den Betrieb von Luft – Luft Wärmepumpen wurden zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange ergänzende Festsetzungen aufgenommen. Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Ergänzung durch eine Luft – Luft Wärmepumpe.

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage hat deshalb einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Die Neufassung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

8. Umweltbericht

Aufgrund der geringen Betroffenheit von Umweltauswirkungen durch die Neufassung des Bebauungsplans wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Neufassung

Nachteile durch die Neufassung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet sowie in der benachbarten Bebauung wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.