



Tapfheim

Bebauungsplan „Alter Güterbahnhof“

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus DOP 4403000_5394000 und 4404000_5394000

Land: Freistaat Bayern
Region: Schwaben
Kreis: Donau-Ries
Gemeinde: Tapfheim
Gemarkung: Erlingshofen

Bebauungsplan „Alter Güterbahnhof“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Planaufstellende
Gemeinde:**

Gemeinde Tapfheim
vertr. durch Herrn Bürgermeister Karl Malz
Ulmer Straße 66
86660 Tapfheim
Tel. 09070 / 9666-0, Fax. 0906 / 9666-80



Planverfasser:

IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH
Dipl. Ing. Paul Lutz
Badgasse 10
73467 Kirchheim am Ries
Tel. 07362 / 956860, Fax. 956861
mail: info@cons-ias.de



Tapfheim, Bebauungsplan „Alter Güterbahnhof“

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Planungsziele des Bebauungsplans
3. Lage des Planungsgebietes
4. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich
5. Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Tapfheim
7. Tangierende Planungen
8. Grünordnung und Eingriffs- Ausgleichsermittlung
9. Immissionen / Emissionen
10. Angaben zur Erschließung des Baugebietes
11. Bodenschutz / Altlasten
12. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet
13. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
14. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
15. Bodenordnende Maßnahmen
16. Flächenbilanz
17. Finanzielle Auswirkungen der Planung
18. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Abwägungsgebot
19. Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
20. Umweltbezogene Informationen / Umweltbericht
21. Bestandteile des Bebauungsplanes



1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Umfeld des Bahnhofes in Tapfheim hat sich nach der Nutzungsaufgabe des Güterbahnhofes auf der Flur Nr. 386/29 die Fa. Marco Kohnle (Baggerbetrieb) angesiedelt und nutzt die Fläche als Schüttgutlager und zum Abstellen von Maschinen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Güterbahnhof" ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches einzuleiten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, weil der Geltungsbereich nur 6476 m² umfasst, keine Schutzgebiete betroffen sind und eine Umnutzung von Bahnfläche zu Baufläche geplant ist.

Aus diesem Grunde kann auch von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

2. Planungsziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete Nachnutzung des Geländes um den alten Güterbahnhof herum einzuleiten.

Durch den Bebauungsplan "Alter Bahnhof" sollen innerhalb des Geltungsbereiches Mischgebietsflächen mit nicht störendem gewerblichen Anteil (im Westen) und Wohnbauflächen (im Osten) vorgesehen werden.

Ferner sollte eine später erforderliche Bahnunterführung für die nördlich der Bahnlinie liegende Bauflächen gem. FNP 2002 (außerhalb des Geltungsbereiches) nachrichtlich dargestellt werden.

3. Lage des Planungsgebietes

Wie dem Orthofoto auf dem Frontblatt der Begründung zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet in Tapfheim im Umfeld des bestehenden Bahnhofes.

4. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt beschrieben:

Gemeinde: Tapfheim

Gemarkung: Erlingshofen

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnlinie Donauwörth - Dillingen und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden von: dem Flurstück Fl.Nr. 386 (Bahngelände)

Im Osten von: dem Flurstück Fl.Nr. 386/1 (Wohngebäude mit Garten)

Im Süden von: den Flurstücken Fl.Nr. 386/23, 368/29, 368/28, 368/2, 386/27 und 386/26

Im Westen von: dem Flurstück Fl.Nr. 812/38 (Bahngelände)



Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Alter Güterbahnhof" umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke ganz oder teilweise:
386/29, 386/30, 386/31 und 386/32.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Güterbahnhof" umfasst eine Fläche von 6576 m² = 0,6576 ha.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht, Bau- und Bodenrecht, Städtebaurecht

5.1.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan "Alter Güterbahnhof" ordnet die ehemaligen Flächen um den Güterbahnhof neu. Es handelt sich um eine Innerortsentwicklung. Deswegen kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Es entfällt der Umweltbericht. Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

5.1.2 Umweltverträglichkeit

siehe Punkt 5.1.1

5.1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Fläche für die Bahn dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

5.1.4 Bodenverkehr

Es liegen keine Vorgaben für den Geltungsbereich vor.
Die Gemeinde Tapfheim hat bei den Deutschen Bahn einen Antrag zum Erwerb einer Fläche von rund 4.638 m² zur Sicherstellung der Erschließung des geplanten Gebietes gestellt.

5.1.5 Vermessungsrecht, gesetzliche Umlagen, Flurbereinigung

Es liegen keine Vorgaben für den Geltungsbereich vor.

5.2 Fachplanungsrecht

5.2.1 Verkehrsrecht

Von der Bebauungsplanaufstellung sind keine gemeindlichen Straßen betroffen.

5.2.2 Wasserrecht

Die gesetzlichen Vorgaben im allgemeinen und die WRRL im besonderen sind zu beachten.

5.3 Immissionsschutz / Emissionsschutz / Erschütterung

Rechtsgrundlage:

- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung
- Schall 03 - Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen
- "Lärmschutz in der Bauleitplanung" - Oberste Baubehörde vom 25.07.2014

Die sich aus der Benachbarung des Plangebiets zur Bahnlinie Donauwörth - Dillingen und Bundesstraße B 16 ergebenden Emissionen (Schall- und Erschütterungsemissionen) sind zu berücksichtigen.



Bezüglich der Emissionen der B 16 ist noch anzumerken, dass für die Ortsumfahrung Tapfheim derzeit konkrete Planungen durch das SBA Augsburg erstellt werden. Somit ist es absehbar, dass die Lärmbelastungen der B 16 entfallen werden.

Ferner sind folgende Orientierungswerte / Grenzwerte zu berücksichtigen:

→ DIN 18005 Schallschutz im Städtebau mit folgenden Orientierungswerten:

MD - tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

→ Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV mit folgenden Immissionsgrenzwerten:

MD - tags 64 dB(A) nachts 54 dB(A)

5.4 Bauordnungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen bisher keine Festsetzungen vor.

5.5 Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotopschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb jedweder Schutzgebiete.

5.6 Bodenschutz

Die allgemeinen Vorgaben des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

5.7 Denkmalschutz / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Thema Bodendenkmalpflege wurden übernommen.

6. Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Tapfheim

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der vorliegende Bebauungsplan "Alter Güterbahnhof" ist im Einklang mit den Zielen des LEP.

6.2 Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

Der vorliegende Bebauungsplan "Alter Güterbahnhof" ist im Einklang mit den Zielen des Regionalplans.

6.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tapfheim

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tapfheim ist wirksam.

Für das Plangebiet trifft der FNP folgende Planaussage: Fläche für die Bahn.

Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.



7. Tangierende Planungen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen, welche auf das Vorhaben Auswirkungen haben, bekannt.

Der gemeindliche Kanalkataster mit Generalentwässerungsplan wird derzeit erarbeitet.

8. Grünordnung und Eingriffs- Ausgleichsermittlung

Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist auf Grund der Innenbereichsentwicklung nicht erforderlich.

9. Immissionen / Emissionen / Erschütterung

Im Vorfeld der Planung (bei der Aufstellung des Bebauungsplans) wurden folgende aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht:

V1 Lärmschutzwand nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche

V2 Lärmschutzwand südlich der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

V1 Diese Lösung ist nicht realisierbar, weil hier im Untergrund viele Leitungen der DB verlaufen. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Aus diesem Grund veräußert die DB diese Fläche nicht.

V2 Bei dieser Lösung müsste eine Lärmschutzwand direkt vor den Gebäuden verlaufen. Dies ist aus städtebaulichen und architektonischen Gründen nicht erwünscht. Außerdem ergäben sich durch die Grundstückszufahrten Unterbrechungen, die die Schutzwirkung mindern.

Aus den dargelegten Gründen wurden diese Lösungen nicht weiter verfolgt, sondern sogenannte Erdhäuser oder Laubeganghäuser entwickelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit der Auftragsnummer 5039.0/2014-FB vom 07.11.2014 sowie die ergänzende schalltechnische Untersuchung vom 06.06.2016 mit Auftragsnummer 5039.2/2016-FB angefertigt.

Für den östlichen Teil (Wohnbebauung) gilt die Untersuchung vom 06.06.2016, für den westlichen Teil (gewerblicher Teil) gilt weiterhin die Untersuchung vom 07.11.2014.

Auf das Planungsgebiet wirken folgende Immissionen ein:

- Verkehrslärm der Bahnlinie Donauwörth - Dillingen
- Verkehrslärm der Bundesstraße B16
- Erschütterungen der Bahnlinie Donauwörth - Dillingen

In den Untersuchungen wird aufgezeigt, welche Geräuschimmissionen sich im Plangebiet aus der Bundesstraße B 16 sowie durch die Bahnlinie Regensburg - Ulm ergeben.

Die Berechnungen ergaben für den Straßen- und Schienenverkehrslärm an den immissionsorten Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.



Aus diesem Grunde wurde in der Planzeichnung entlang den nördlichen Grundstücksgrenzen eine Baulinie festgesetzt, damit eine Riegelbebauung den Verkehrslärm der Bahnlinie abschirmt. Durch weitere passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Erdhäuser oder Laubenganghäuser (siehe Anlage) kann der anfallende Lärm soweit abgemildert werden, dass bei einer Wohnbebauung im östlichen Teilbereich die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Die Erschütterungssituation wurde im Gutachten 5039.1/2014-WB vom 03.11.2014 durch das Ingenieurbüro Kottermair dargestellt. Es ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an den Erschütterungsschutz.

Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

10. Angaben zur Erschließung des Baugebietes

10.1 Verkehrserschließung

10.1.1 Fahr- und Fußgängerverkehr

Der Fahrverkehr und die Fußgänger gelangen über die vorhandenen und geplanten Straßen zum Mischgebiet.

Bis zur Erschließung des Gebietes "Alter Güterbahnhof" durch die Gemeinde Tapfheim und öffentliche Widmung der Zufahrtsstraßen ist der zu- und abfahrende Verkehr durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer Kohnle und Keller abgesichert.

Gemäß Grundveräußerungsplan der Deutschen Bahn in der Anlage vom April 2016 erwirbt die Gemeinde Tapfheim rund 4638 m² von der Deutschen Bahn und wird sie anschließend als öffentliche Straße widmen.

10.1.2 Ruhender Verkehr

Der private, ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Bedarf unterzubringen.

10.2 Abwasserbeseitigung (Regenwasser, Schmutzwasser, Dränwasser)

Die Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt im Trennsystem über das vorhandene und das zu schaffende Netz.

10.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene und das zu schaffende Netz durch die Bayerische Rieswasserversorgung.

10.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Stromversorgung und Straßenbeleuchtung erfolgt durch die LEW über das vorhandene und das zu schaffende Netz.



10.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die T-Com über das vorhandene und das zu schaffende Netz.

10.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt bei Bedarf durch die Erdgas Schwaben über vorhandene und geplante Anlagen.

10.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverband. Auf Grund der Wendemöglichkeit am Straßenendpunkt ist die Entsorgung gewerblicher Abfälle ohne Probleme möglich. Die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ somit gewährleistet.

11. Bodenschutz / Altlasten

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wurden die versiegelten Verkehrsflächen verringert.

Altlasten sind zwar nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde sind orientierende Untersuchungen im Gebiet durchzuführen.

12. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet

Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse werden zu einem späteren Zeitpunkt gutachterlich untersucht. Auf Grund der Erkenntnisse aus den vorangegangenen Bauvorhaben und der vorhandenen Topographie kann von tragfähigem Baugrund und großem Grundwasserabstand ausgegangen werden.

13. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die umliegenden Nutzungen im Ortskern erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden an die umgebende Bebauung angepasst.



13.3 Nutzungsschablonen

Zur zusammenfassenden und übersichtlichen Darstellung der Festsetzungen für

- die Art der baulichen Nutzung
- die Zahl der Geschossen
- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl
- die Baumassenzahl (wurde hier nicht festgesetzt)
- die Bauweise
- die Dachform und Dachneigung sowie
- die Wandhöhe

wurde für jedes Bauquartier eine Nutzungsschablone eingetragen.

13.4 Bauweise, Baugrenzen

Im Hinblick auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen des IB Kottermair wurde im MI eine abweichende Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zugelassen.

Bei Wohnbebauungen ist eine Riegelverbauung gem. Lärmschutzgutachten herzustellen.

13.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zufahrtsbereich im westlichen Bereich festgesetzt, damit sich die dort festgelegte Eingrünung des Gewerbebereiches bestmöglichst entwickeln kann.

13.6 Grünflächen und Pflanzbindungen und -gebote

Zum Erhalt und zur Verbesserung der Eingrünung und Durchgrünung wurden private Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgelegt.

13.7 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich wurde festgesetzt, damit klar definiert ist, für welchen Bereich die Planzeichnung und Satzung mit örtlichen Bauvorschriften gelten soll.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist zwingend einzuhalten, damit die erforderliche Riegelverbauung gemäß Schalltechnischer Untersuchung entsteht.

Es werden Flächen für Erdaufschüttungen festgesetzt, damit ein Lärm- und Sichtschutzwall zwischen dem westlichen und östlichen Bereich des Mischgebietes angelegt werden kann.

13.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde gem. Textlichen Festsetzungen Ziff. C8 (Hinweise) empfohlen, damit einer Abflussverschärfung entgegengewirkt werden kann.



13.9 Erläuterung der zeichnerischen Hinweise

Es wurde auf die Digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Donauwörth hingewiesen, damit die Herkunft der Kartengrundlage urheberrechtlich benannt ist.

13.10 Erläuterung der textlichen Hinweise

- Auf die Pflichten der Eigentümer wurde hingewiesen, damit diese Hinweise in die Kaufverträge einfließen.
- Auf den Schutz vor Rückstau aus öffentlichen Kanälen wurde hingewiesen, damit Bauherren und Planer entsprechende Schutzvorkehrungen treffen.
- Auf Bodenfunde wurde hingewiesen, damit diese bei entsprechendem Auffinden gemeldet und gesichert werden können.
- Auf die Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes für Einzelbauvorhaben wurde hingewiesen, damit die Entwässerungsanlage in einem Standard erstellt werden, der den Regeln der Technik entspricht.
- Auf Altablagerungen wurde hingewiesen, damit orientierende Untersuchungen rechtzeitig eingeleitet werden.
- Auf die Untersuchung des Baugrundes durch private Sachverständiger wurde hingewiesen, damit vor dem Kauf von derartigen Anlagen eine entsprechende Prüfung erfolgt.
- Auf die Bedingungen für die Niederschlagswasserversickerung wurde hingewiesen, damit diese bei Planung und Bau berücksichtigt werden.
- Auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde hingewiesen, damit das bestehende Kanalnetz entlastet wäre.

14. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Wahrung der Belange des Ortsbildes wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die Regelungen betreffen, wie:

- Anforderungen an die äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen
- die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen
- die Gestaltung von Stellplätzen und der unbebauten Flächen
- die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen.

Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO wurden auf den Baulinien Wandhöhen bis max. 7,0 m zugelassen, damit ein effektiver Lärmschutz erreicht wird.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Sicherstellung der künftigen Erschließung erwirbt die Gemeinde Tapfheim Flächen von der Deutschen Bahn und von den privaten Grundstückseigentümern.



16. Flächenbilanz

Gesamtgebiet Bebauungsplan	6476 m ²
Mischgebietsfläche MI	5315 m ²
Private Grünfläche "Baugebietsdurchgrünung"	328 m ²
Private Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	833 m ²

17. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die Kosten, wie

- Bau- und Baunebenkosten für:
 - den Straßenbau
 - die Schmutzwasser-Kanäle
 - die Regenwasser-Kanäle und Regenwasserrückhaltung
 - die Dränsammler
 - die anteiligen Kosten der Straßenbeleuchtung
 - die Kosten der Begrünungsmaßnahmen
 - Erschließungsplanung inkl. aller Disziplinen
 - Vermessung und Vermarkungwerden von der Gemeinde Tapfheim im Rahmen der Erschließungsbeiträge gemäß Satzung erhoben und umgelegt.
- Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes (inkl. Änderung des FNP) trägt der Vorhabenträger.

18. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Abwägungsgebot

Zum Bebauungsplan „Alter Güterbahnhof“ werden alle Behörden beteiligt, von denen angenommen wird, dass sie von der Planung betroffen sind. Die zu beteiligenden Behörden wurden mit dem SG 40 am Landratsamt Donau-Ries abgestimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die auftretenden Belange gerecht und nachvollziehbar gegeneinander abzuwägen.

Folgende Belange sind unter anderem abzuwägen:

- Umsetzung von gemeindlichen Sozialzielen, wie Förderung junger Familien, Senkung des Alterdurchschnittes, Sickerung der gemeindlichen Infrastruktur
- Deckung von örtlichem Wohn- und Gewerbeflächenbedarf
- Belange der Grünordnung, des Ortsbildes und der Landschaftspflege, hier insbesondere die innere Durchgrünung und die äußere Eingrünung
- Verkehrliche Belange, hier die Sicherheit und Leichtigkeit im geplanten und vorhandenen Gebiet
- Belange des Bodenschutzes
- Belange des Denkmalschutzes



- Belange junger Familien und alter Menschen
- Belange des Lärmschutzes;
hier der Schutz der geplanten Bebauung vor Lärm und Erschütterungen
- Belange einer effizienten Ver- und Entsorgung;
hier die kostengünstige Anlage von Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Belange der sonstigen Versorgungsträger,
hier die Berücksichtigung vorhandener Netze und Leitungen.

Die Abwägung findet/fand durch Einbeziehung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt und wird/wurde gemäß Baugesetzbuch im Rahmen einer Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs.2, Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne zusammen mit dem umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit auszulegen.

19. Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

19.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist durch die geplante Grünordnung gewährleistet.

19.2 Berücksichtigung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit werden berücksichtigt und gerecht gegeneinander abgewogen, wie den Abwägungsprotokollen zu entnehmen ist.

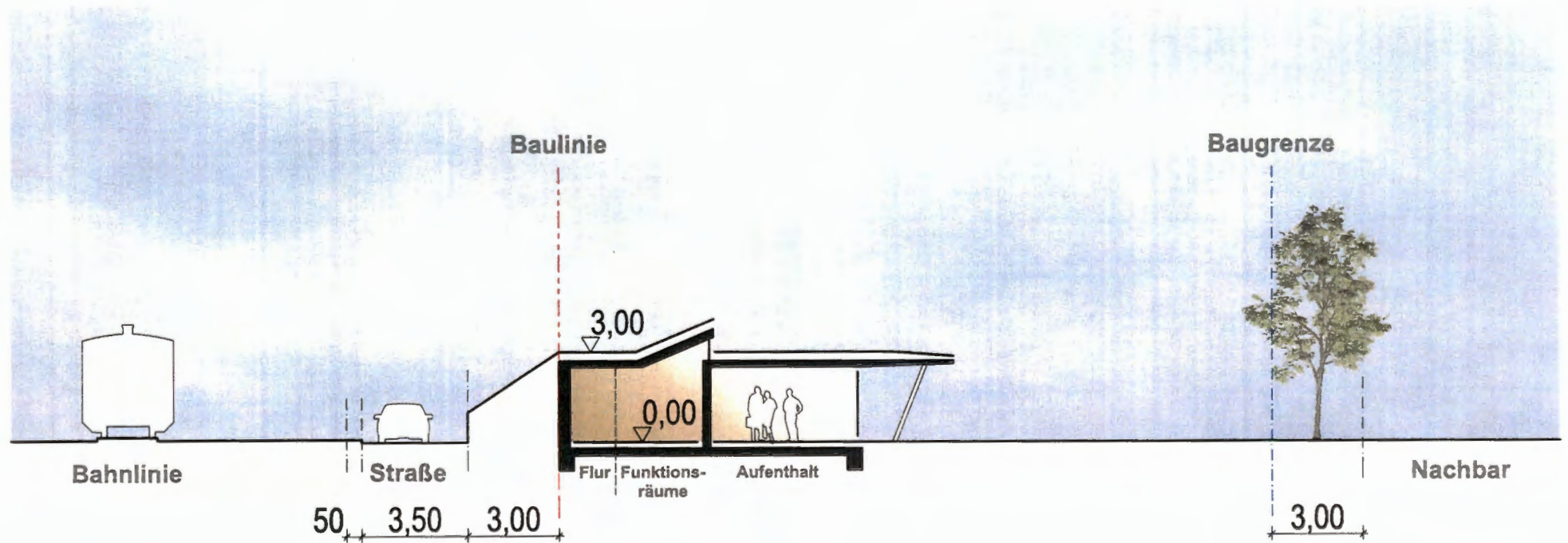
19.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsalternativen auf Grund von Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit waren nicht realisierbar.

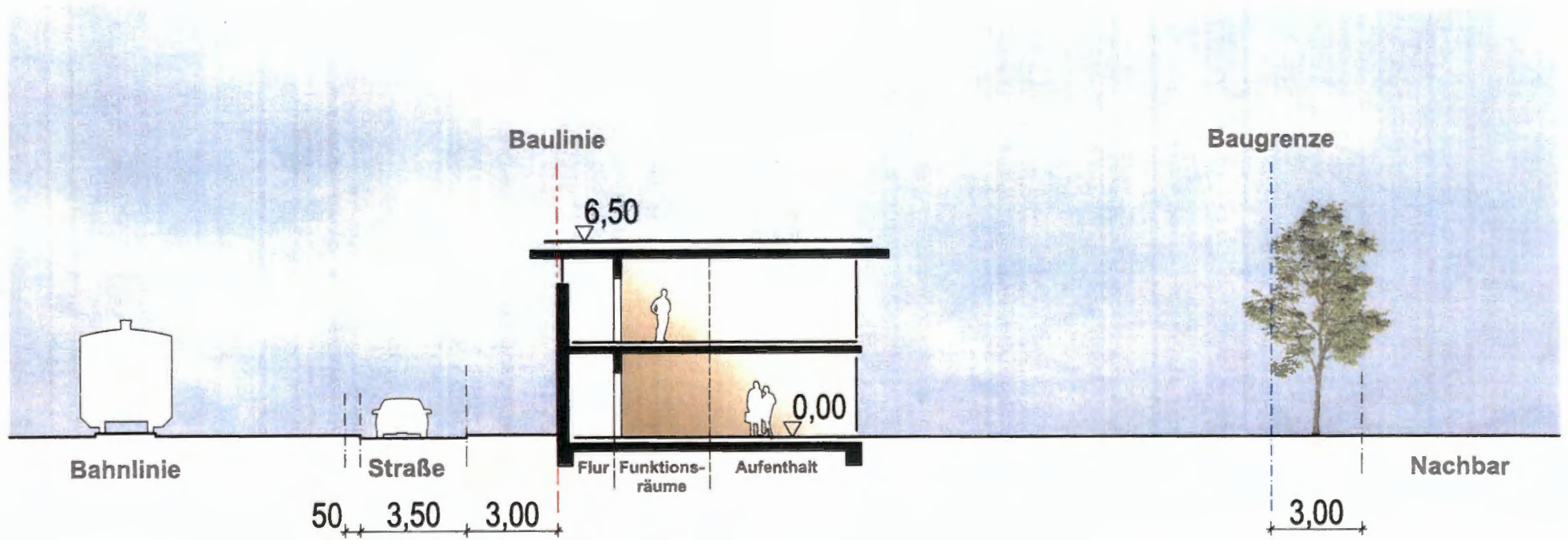
20. Umweltbezogene Informationen /Umweltbericht

Stellungnahme der Behörden (TÖB)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und Verbänden eingegangen, die der Öffentlichkeit zur Einsicht ausgelegt werden.



Variante - "Erdhaus"



Variante - "Laubenganghaus"

ZEICHENERKLÄRUNG

A1 BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

A2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB + §16-21 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

0,35 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

0,7 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

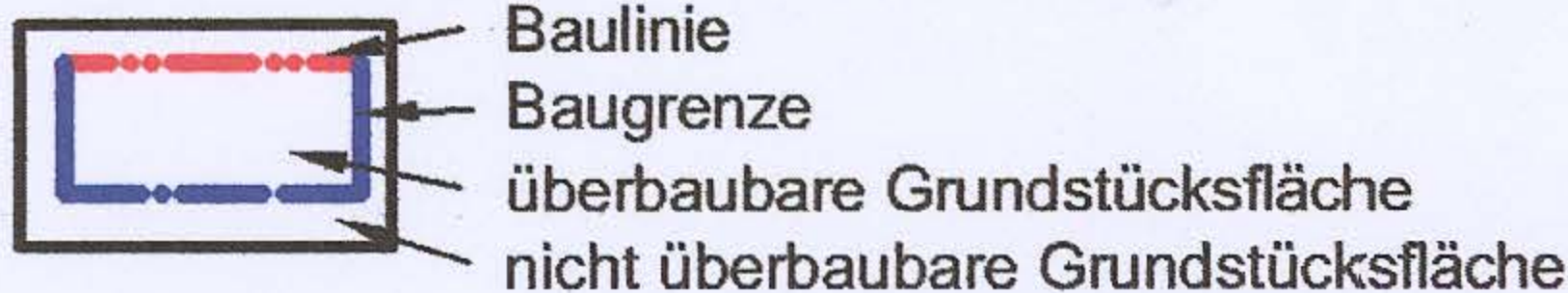
WH Wandhöhe 7,0m (als Höchstmaß)

A3 NUTZUNGSSCHABLONE

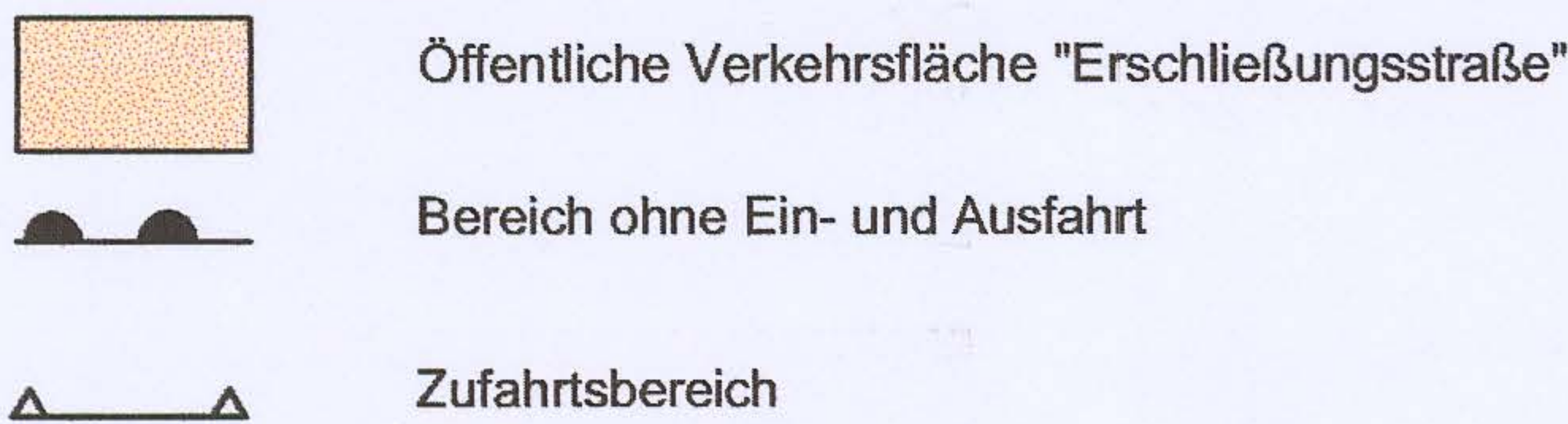
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
---	Bauweise
	Dachform
	DN Dachneigung
	WH Wandhöhe

A4 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB + § 22+23 BauNVO)

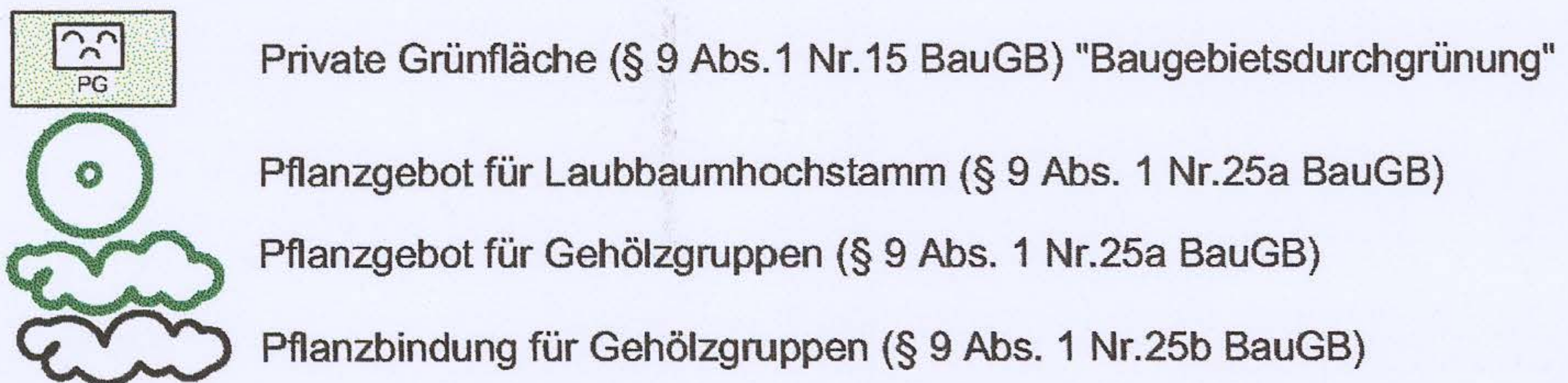
a = abweichende Bauweise



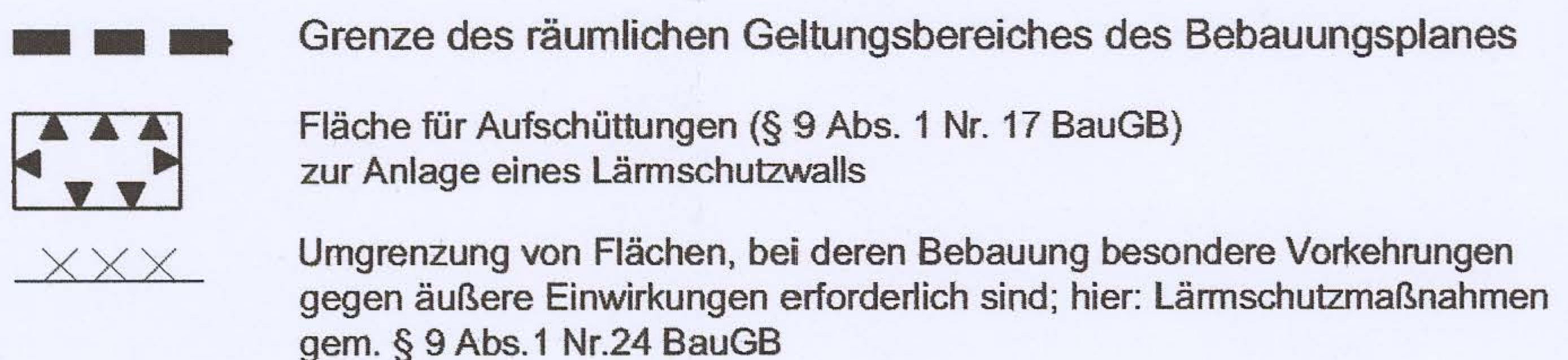
A5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)



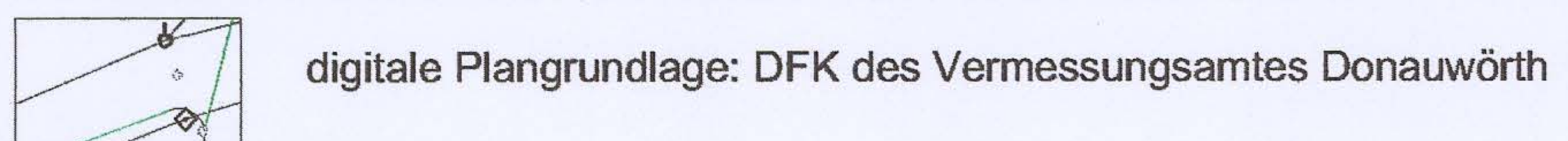
A6 GRÜNFLÄCHEN / LANDSCHAFTSPFLEGE



A7 SONSTIGE FESTSETZUNGEN



A8 ZEICHNERISCHE HINWEISE



VERFAHRENSVERMERKE

LAND: FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS: DONAU - RIES
GEMEINDE: TAPFHEIM
GEMARKUNG: ERLINGSHOFEN
BEZEICHNUNG: "ALTER GÜTERBAHNHOF"

VORENTWURF GEFERTIGT: 14.04.2015
ENTWURF GEFERTIGT: 18.10.2016
PLANFASSUNG FÜR SATZUNGSBESCHLUSS GEFERTIGT: 20.12.2016

BESTEHEND AUS:

- PLANZEICHNUNG Nr. 01-2158-03
- SATZUNG U. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN v. 20.12.16
- BEGRÜNDUNG vom 20.12.2016

IAS
INGENIEUR ATELIER SÜD GMBH
BADGASSE 10
73467 KIRCHHEIM AM RIES
DIPL. ING. PAUL LUTZ

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IM BESCHLEUNIGTEN
VERFAHREN GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB, I. V. M. § 13a BAUGB
GEFASST AM 09.12.2014
UND IM AMTSBLATT NR. 48
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 18.12.2014
GEMEINDE TAPFHEIM,

KARL MALZ, 1. BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB
(z. ENTWURF)
DURCHGEFÜHRT V. 09.11. BIS 09.12.2016 (ENTWURF)
MIT DER PLANZEICHNUNG 01-2158-02 v. 18.10.2016
SOWIE SATZUNG UND BEGRÜNDUNG v. 18.10.2016
GEMEINDE TAPFHEIM,

KARL MALZ, 1. BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB
BEKANNT GEMACHT IM AMTSBLATT NR. 19 VOM 13.05.15
DURCHGEFÜHRT IN DER ZEIT VOM 22.05. BIS 22.06.2015
MIT DER PLANZEICHNUNG 01-2158-01 v. 14.04.2015
SOWIE SATZUNG UND BEGRÜNDUNG v. 14.04.2015

GEMEINDE TAPFHEIM,

KARL MALZ, 1. BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB
VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 20.12.2016
MIT DER PLANZEICHNUNG 01-2158-03 v. 20.12.2016
SOWIE SATZUNG UND BEGRÜNDUNG v. 20.12.2016
BEKANNTGABE AMTSBLATT NR. 40 AM 22.12.2016
GEMEINDE TAPFHEIM,

KARL MALZ, 1. BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB
DURCHGEFÜHRT VOM 22.05. BIS 22.06.2015 (VORENTW.)
MIT DER PLANZEICHNUNG 01-2158-01 v. 14.04.2015
SOWIE SATZUNG UND BEGRÜNDUNG v. 14.04.2015

GEMEINDE TAPFHEIM,

KARL MALZ, 1. BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DAS LANDRATSAMT DONAU-RIES HAT GEM. § 10 ABS. 2
BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHEID
VOM AZ-Nr. GENEHMIGT.

DONAUWÖRTH,

RÖSSLE, LANDRAT

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB (z. ENTW.)
BEKANNT GEMACHT IM AMTSBLATT NR. 40 v. 27.10.16
DURCHGEFÜHRT IN D. ZEIT VOM 04.11. BIS 09.12.2016
MIT DER PLANZEICHNUNG 01-2158-02 v. 18.10.2016
SOWIE SATZUNG UND BEGRÜNDUNG v. 18.10.2016
GEMEINDE TAPFHEIM,

KARL MALZ, 1. BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB
MIT DER PLANZEICHNUNG NR. 01-2158-03 VOM 20.12.2016
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 13
AM 06.04.2017

GEMEINDE TAPFHEIM,

KARL MALZ, 1. BÜRGERMEISTER

TAPFHEIM