

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„BEI DER KLAUSE“
ÄNDERUNG IM BEREICH
MARIENWEG/
ELISABETHSTRASSE

TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN SOWIE
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 26.04.2022

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

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„BEI DER KLAUSE“
ÄNDERUNG IM BEREICH
MARIENWEG/
ELISABETHSTRASSE

TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN SOWIE
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH

Entwurf i.d.F. vom 26.04.2022

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

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
4	Zusätzliche Bestimmungen wegen der Sichtdreiecke	4
5	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	4
6	Bauweise	5
7	Gestaltung der Gebäude.....	5
8	Sockelhöhe	6
9	Geländeänderung	6
10	Fassadengestaltung.....	6
11	Einfriedungen.....	6
12	Bepflanzung.....	7
13	Kfz-Stellplätze / Garagen	7
14	Oberflächenwasser	7
15	Immissionen.....	7
16	Beschränkungen im Bereich der LEW Stromversorgungsanlagen.....	7
17	Inkrafttreten.....	7
C	VERFAHRENSVERMERKE	8
1	Aufstellungsbeschluss	8
2	Auslegung (Offenlegung).....	8
3	Satzungsbeschluss.....	8
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	8
5	In-Kraft-Treten.....	8
D	PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)	9

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Klausur“ als Satzung.

1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

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

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung (für die Änderung)

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

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)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet gilt die vom Architekturbüro Walther Mener, Rain am Lech, ausgearbeitete und im Zuge der Änderung für die Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/5 (TF), 995/6 und 996/5 (TF) geringfügig geänderte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung die Bebauungsplanung bildet.

2 Art der baulichen Nutzung

- 1.) Die Grundstücke im Baugebiet mit der Fl.-Nr.: 998, 997, 996/1, 996, 995, 995/1, 994, 994/1, 993, 993/1, und Teile aus 984/26, 984/27, 984/2, 991, 983, 982, 981, 1207/2, werden nach §4 der Benutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet –WA– festgesetzt.
- 2.) Die Grundstücke Fl.-Nr.: 997/30, 1220/2, 1220/4, 1220, 1220/3, 1219/1, 1248/4, 1222 sowie den Teilen im Baugebiet der Grundstücke 1223, 1224, 1219, werden nach §6 BauNVO als Mischgebiet –MI– festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Im WA sind entsprechend der Nutzungsschablone Einzelhäuser, Doppelhäuser, oder Hausgruppen zulässig.
I+D 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) als Höchstgrenze
II bei Hausgruppe als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

b)
für die Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/6, 996/5 (TF) gilt zusätzlich:
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.) Im Mischgebiet sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gemäß §6 der Baunutzungsverordnung), zulässig.
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl

Für den Bereich von Fl.-Nr. 997/30 gilt zusätzlich:

I+D 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) als Höchstgrenze

- 3.) Gemeinbedarfsfläche
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

4 Zusätzliche Bestimmungen wegen der Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen aller Art (z.B. Bepflanzungen) mit mehr als 0,90 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten, ausgenommen Bäume mit Kronenansatz ab 3,00 m Höhe.

5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Dieser Punkt wurde ersatzlos gestrichen im Zuge der 1. Änderung (Rechtskraft 02.08.1997)

6 Bauweise

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
2. Die Garagen sind mit einem etwaigen Nebengebäude, das bis zu 18qm Nutzfläche haben darf, in einem Baukörper zusammenzufassen. Kellergaragen sind nicht zulässig.

7 Gestaltung der Gebäude

1. **Dieser Punkt wurde ersatzlos gestrichen im Zuge der 4. Änderung (Rechtskraft 22.04.2000)**
2. Die Dachneigung bei I+D muss mindestens 38 betragen
höchstens jedoch 52
bei I und II mindestens 25

b)

für die Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/6, 996/5 (TF), 997/30 gilt:

Wandhöhe:

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 8) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf

bei Wohngebäuden

mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,60 m betragen,

mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,60 m betragen

Dachneigung:

Die Dachneigung darf

bei Gebäuden mit I+D-Bauweise 34° bis 52° betragen.

bei Gebäuden mit II Vollgeschossen 12° bis 33° betragen.

3. Die Hauptgebäude dürfen Satteldächer erhalten. Dachaufbauten (Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von 31 zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Die Eindeckung der Gaube ist im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

b)

für die Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/6, 996/5 (TF), 997/30 gilt:

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer.

4. Kniestöcke sind nur bei erdgeschossigen Wohngebäuden I+D zulässig. Sie dürfen höchstens 0,5 m betragen, gemessen an der Außenwand von OK Roh Decke bis UK Sparren.

b) für die Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/6, 996/5 (TF), 997/30 gilt:

Kniestöcke sind nur bei einer II=I+D-Bauweise zulässig.

5. Erdgeschossige Nebengebäude und Garagen sind nur mit Satteldach, Walmdach oder Flachdach zulässig. Garageneinfahrten müssen mindestens 5 m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Die Garagenplätze (Stauraum mit mindestens 5 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.
6. Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

b)

für die Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/6, 996/5 (TF), 997/30 gilt:

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dächern bis 25° Dachneigung auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

7. **Dieser Punkt wurde ersatzlos gestrichen im Zuge der 1. Änderung (Rechtskraft 02.08.1997)**

- Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und der Bauflucht zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

8 Sockelhöhe

Die Oberkante der Kellerrohdecke darf nicht mehr als 50 cm über der Straßen-Fahrbahnoberkante liegen.

b)

für die Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/6, 996/5 (TF), 997/30 gilt:

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 50cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

9 Geländeänderung

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

10 Fassadengestaltung

- Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.
- Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.
- Teilflächen der Fassade dürfen verkleidet werden. Für diese Verkleidung ist nur eine Holzverschalung zulässig.
- Sichtbeton und Sichtmauerwerk in größeren Flächen ist nicht zulässig.

11 Einfriedungen

- Die Einfriedungen an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedung ist mit senkrechten Latten auszuführen. Eisenzäune sind zulässig.
- Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit maximal 0,25 m festgesetzt.
- Zwischen den einzelnen Grundstücken können die Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,20 m als Maschen-Drahtzaun, grün oder grau beschichtet, ausgeführt werden.
- Eingangstüren und -tore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- Ausnahmen von den Vorschriften 1-3 können zugelassen werden, wenn sie mit der beabsichtigten Gestaltung des Straßenbildes vereinbar sind und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Bayerdillinger Straße dürfen von den einzelnen Grundstücken nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Einfriedungen entlang der Bayerdillinger Straße sind ohne Tür und Tor zu errichten
- Für die Einfriedung dürfen keine waagerechten Latten verwendet werden.

12 Bepflanzung

1. Pro Bauparzelle ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
2. Ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang des Ortsrandes ist mit folgenden Standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:
z.B. Sommerlinde, Eiche, Ulme, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, wolliger Schneeball, Hartriegel und Liguster.

13 Kfz-Stellplätze / Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze zu errichten.

14 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

15 Immissionen

1. Das Bebauungsgebiet liegt am Ortsrand von Rain/Lech. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, sowie landwirtschaftlich genutzten Felder ist mit Immissionen zu rechnen.
2. Durch die Betriebe des angrenzenden Mischgebietes kann es zeitweise zu einer Lärmbelästigung kommen.

16 Beschränkungen im Bereich der LEW Stromversorgungsanlagen

- a) Bauten, Bepflanzungen oder Veränderungen des Geländeneiveaus dürfen aus Sicherheitsgründen innerhalb der Schutzbereiche der LEW-Stromversorgungsanlagen ohne vorherige Abstimmung mit dem Versorgungsträger nicht vorgenommen werden.
- b) Bei notwendig werdenden Arbeiten in der Nähe der LEW 20-/1-kV-Stromversorgungsanlagen, ist wegen der bestehenden Lebensgefahr für Personen, sowie zur Vermeidung von Stromnetzausfällen und Beschädigungen der Anlagen, vor eventuellen Baumaßnahmen sich rechtzeitig mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.
- c) Vorsichtshalber wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen wegen der damit Lebensgefahr nur unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) –Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik – Durchgeführt werden dürfen.
- d) Die im Bebauungsplangebiet geplanten Leitungen können bei der Stadt Rain eingesehen werden.

17 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes „Bei der Klausur“ im beschleunigten Verfahren nach Verfahren §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.04.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. 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.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 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.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 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 Rain zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

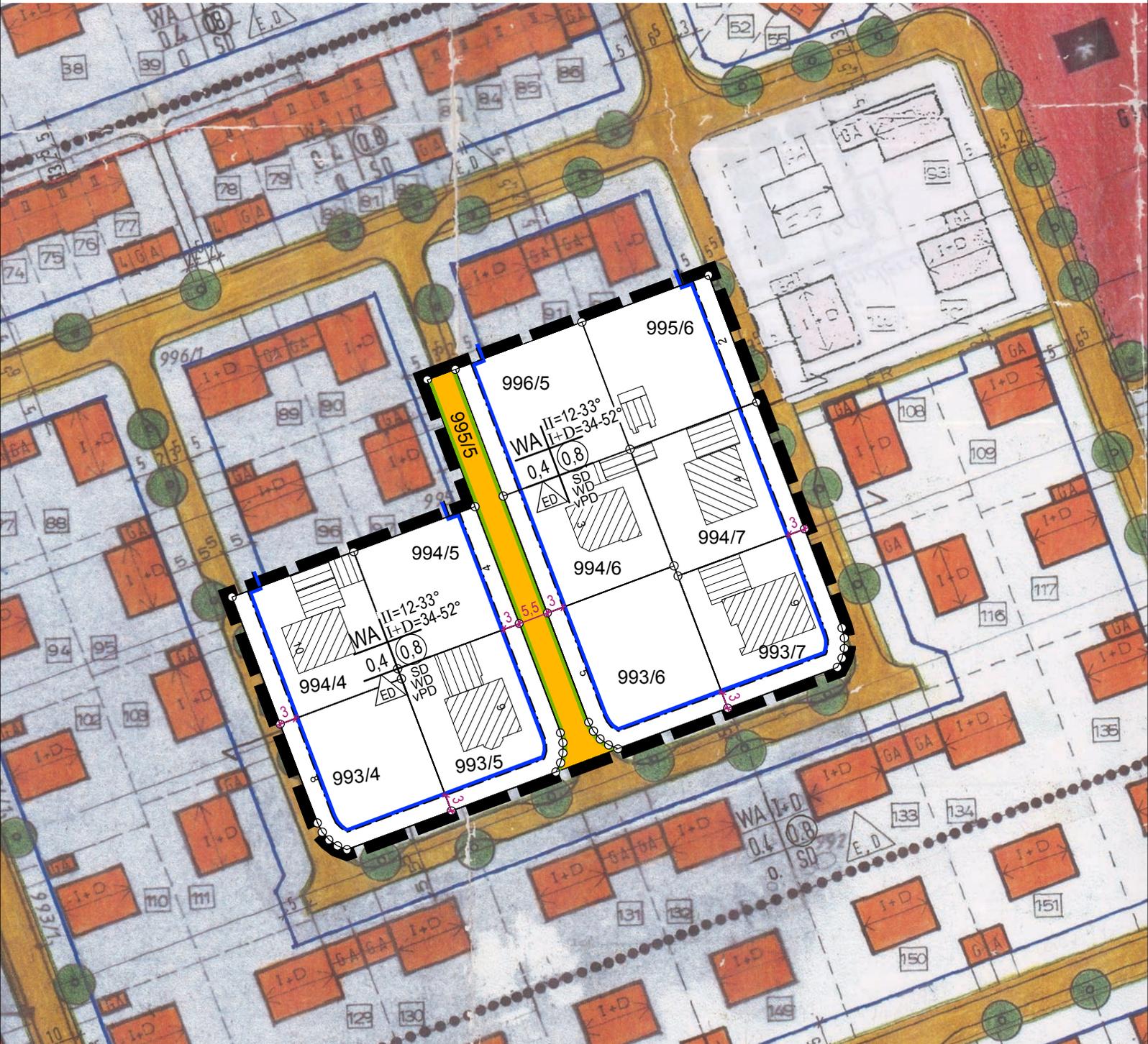
Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)



D PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert



WA Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 19 "Bei der Klaus"

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 19 "Bei der Klaus" Änderung
6.586 m²

993/6 Vorhandene Grundstücksgrenzen

4,5 Maßangaben

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

SD= Satteldach, WD= Walmdach, vPD= versetztes Pultdach

II=12-33° Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I+D=34-52° (Dachneigung siehe Satzung)

Einzelhaus
 Doppelhaus

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„BEI DER KLAUSE“
ÄNDERUNG IM BEREICH
MARIENWEG/
ELISABETHSTRASSE

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 26.04.2022

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe	5
2	Gestaltung der Gebäude.....	5
3	Hinweis zur Begründung.....	5
C	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	6
D	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)	7

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Bei der Klausur“ erlangte am 14.05.1994 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 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 Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt ist es, den inzwischen 28 Jahre alten Bebauungsplan im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen zu aktualisieren. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Stadtrat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen, angrenzenden Bebauung für vereinbar. Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurde die Planzeichnung in Teilen aktualisiert sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurden dabei **in blauer Schrift** kenntlich gemacht.

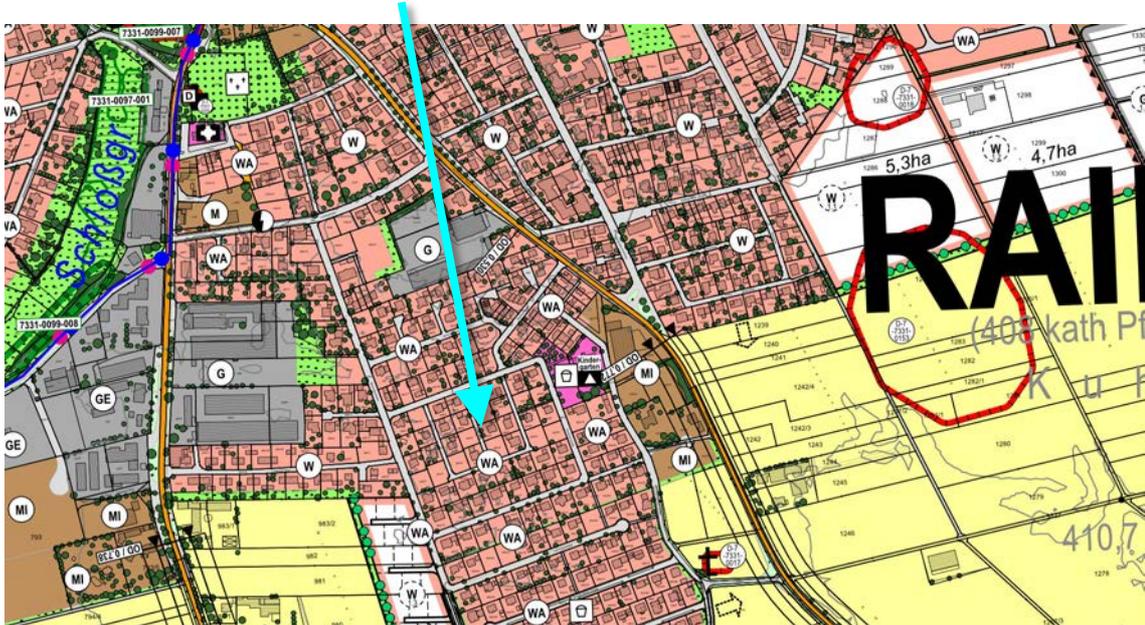
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 6.586 m². Die möglichen „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen somit automatisch weniger als 20.000m².
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

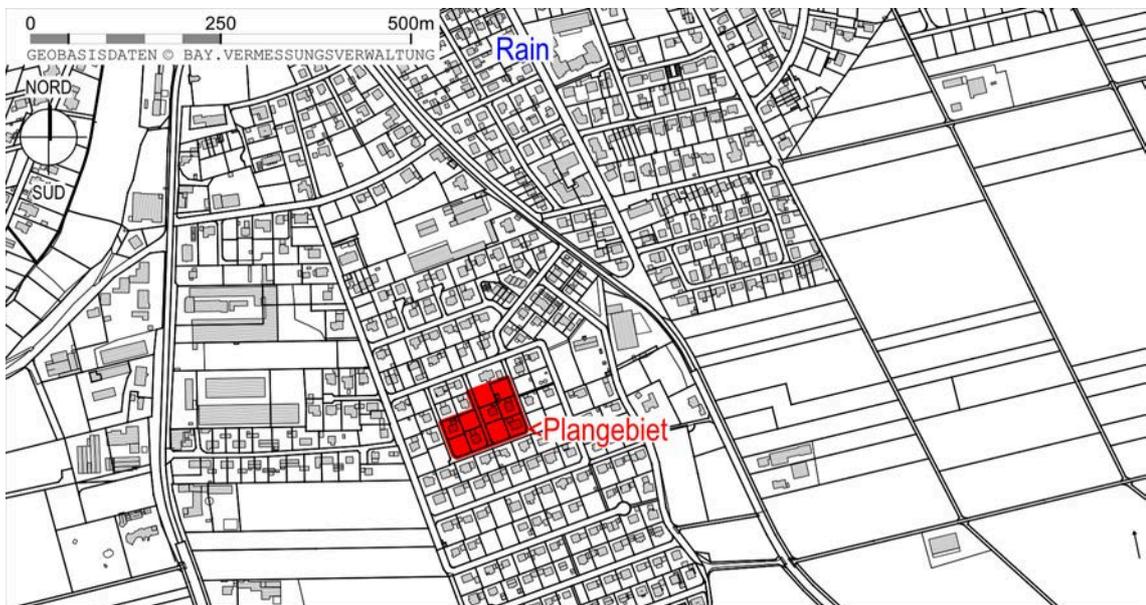
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als allgemeines Wohngebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Bei der Klaus“ befindet sich im Südosten von Rain.



Maßstab 1:10.000

Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 995/3, 995/4 (jeweils Wohnen), 995/5 (TF, Marienstraße), 996/5 (TF, Wohnen)
- **im Osten, Süden und Westen:** durch die Fl.-Nr. 994/2 (Elisabethstraße) jeweils Gemarkung Rain.

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Begründungen beziehen sich ausschließlich auf den planzeichnerisch dargestellten Änderungsbereich der Fl.-Nrn. 993/4, 993/5, 993/6, 993/7, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 995/5 (TF), 995/6 und 996/5 (TF) Gemarkung Rain. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen.

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf I+D festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der Änderung nun zusätzlich auch zwei Vollgeschosse (II) zugelassen werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden. Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

2 Gestaltung der Gebäude

Dachform: Für eine maßvolle Gestaltung entsprechend des bestehenden Bedarfs sollen zusätzlich zu den bisher festgesetzten Satteldächern auch Walmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen werden. Dies trägt der zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung, wobei dennoch ein verträgliches Ortsbild gewahrt bleibt, da im näheren und weiteren Umfeld bereits Walmdächer und versetzte Pultdächer vorhanden sind.

Dachneigung: Entsprechend der geänderten Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung angepasst. So ist bei einer II=I+D-Bauweise für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 34° – 52° einzuhalten. Bei zwei Vollgeschossen (II) ist für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 12° – 33° einzuhalten.

Dachfarbe: Im Hinblick auf die mittlerweile gängigen Festsetzungen im Landkreis und die flexibler gehaltenen Gestaltungsvorgaben, sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Dachfarben an aktuelle Vorgaben angepasst werden. So sollen rote, rotbraune und anthrazitfarbene Töne sowie Dacheingrünungen (bei Dächern bis 25° Dachneigung) zugelassen werden. Nachdem im Umfeld sowohl rötliche als auch sehr dunkle Dacheindeckungen vorhanden sind, wird die Farbvorgabe als für das Ortsbild verträglich erachtet.

Wandhöhe: Bislang sind im Bebauungsplan keine Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Um im Bereich der vorliegenden Änderung keine unerwünscht hohen Gebäude zu erhalten und ein verträgliches Siedlungsbild zu gewährleisten, werden die Wandhöhen nun festgesetzt in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen und der Geschossigkeit definiert.

Kniestöcke: Da die innere Aufteilung eines Gebäudes nicht maßgebend für die Außenwirkung eines Gebäudes ist sondern vielmehr dessen Kubatur, soll keine Festsetzung der Kniestockhöhe vorgenommen werden. Die innere Aufteilung des bleibt dem Bauherrn damit freigestellt und es besteht mehr Flexibilität in der Gestaltung und Nutzung des Gebäudeinnern. Die Kniestockhöhe ergibt sich dann aus der zulässigen Wandhöhe in Verbindung mit der Geschossigkeit.

3 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bei der Klausur“ mit Rechtskraft vom **14.05.1994** zu entnehmen.

0 10 50m



C BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2019 Lage:ETRS89/UTM32



0 10 50m



D BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)

Herkunft © Architekt Walter Mener, Rain, Rkr. 23.02.1968 (M 1:1000)

