

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Beethovenstraße“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 05.02.2024

Projektnummer: 24018  
Bearbeitung: WD

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgende

## 4. Änderung des Bebauungsplans

### „Beethovenstraße“

als Satzung.

#### Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplans:

- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.02.2024
- Begründung in der Fassung vom 05.02.2024

## SATZUNG

---

### § 1 TEXTLICHE ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

---

*Hinweis: Die rechtskräftige Satzung wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß den roten Ergänzungen geändert und damit präzisiert.*

#### Ö1. Anforderung an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

---

(gem. Art. 91 Abs. 1, Pkt. 1 BayBO)

##### 1.1 Dachform und Dachneigung:

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

Bei Garagen und Nebengebäuden:

- Im WA 1:
  - Zeltdächer mit einer Dachneigung von 16° - 24°
  - **Pulldächer von 1° - 7°**
  - **Flachdächer**
  
- Im WA 2 und WA 3:
  - Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° - 42°
  - **Pulldächer von 1° - 7°**
  - **Flachdächer**

##### 1.2 Dachdeckung:

Folgende Dachdeckungen sind zulässig:

- Im WA 1:

Ziegelrote oder kupferfarbene Dachziegel oder Betondachsteine für Zeltdächer sowie ziegelrote bis kupferfarbene, beschichtete und aufgefaltete Metall- oder Formsteineindeckungen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleintrag (Zn, Cu) in Regenwasser sind Zink- und Kupfereindeckungen nur mit einem mindestens 25 µ starkem Polyesterfarbüberzug (Beschichtung) zulässig.

Begrünte Dächer sind generell für Haupt- und Nebengebäude zulässig.
  
- Im WA 2 und WA 3:

Ziegelrote oder kupferfarbene Dachziegel oder Betondachsteine sowie begrünte Dächer sind generell für Haupt- und Nebengebäude zulässig.
  
- **Im WA 1, WA 2 und WA 3:**

**Für Garagen und Nebengebäude mit Pult- und Flachdach wird für die Dachdeckung kein Material und keine Farbgebung festgesetzt.**

---

## § 2 INKRAFTTRETEN

---

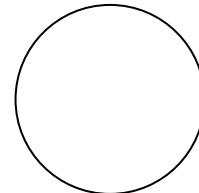
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der 4. Änderung des Bebauungsplans „Beethovenstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## BEGRÜNDUNG

---

Auslöser der erforderlichen Bebauungsplanänderung ist der Bauantrag eines Bauherrn, der eine Garage mit einem Pultdach mit geringer Neigung errichten wollte. Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Werksausschuss vom 19.09.2023 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt hat die Genehmigung hierzu jedoch verweigert.

Die Gemeinde zieht daraus mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die Konsequenzen und ändert und ergänzt die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Beethovenstraße“.

Die geplanten Änderungen betreffen nur Garagen und Nebengebäude. Hauptgebäude (also Wohngebäude) sind von dieser Änderung nicht betroffen. Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim geht bei der 4. Änderung des Bebauungsplans „Beethovenstraße“ davon aus, dass die gestalterischen Grundzüge des Baugebietes dadurch nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus verweist die Gemeinde auf bereits vorliegende Präzedenzfälle von Abweichungen für Garagen und Nebengebäude in dem Baugebiet.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Beethovenstraße“ stellt ausschließlich für Garagen und Nebengebäude eine Erweiterung der baulichen Möglichkeiten im Bereich Dachform, Dachneigung und Dachmaterial fest.