

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



---

## 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

ENTWURF

## SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Fassung vom 23.02.2016

---

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 50 89 378 0  
Fax: 0821 / 50 89 378 52  
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 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

## **2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt nach wie vor und unverändert der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 14.10.2014, für den Rechtskraft seit 29.10.2014 vorliegt.

**Der Änderungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach Bäumenheim“ besteht ausschließlich aus der Änderung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 2.3.**

## ÄNDERUNG VON PKT. 2.3

### Auszug rechtskräftige Satzung:

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf max. +/- 0,2 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

### Auszug geänderte Satzung:

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. **Diese darf max. + 0,4 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße abweichen.**

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Eine Änderung oder Ergänzung **planerischer oder zeichnerischer Festsetzungen** erfolgt nicht. Die Festsetzungen des **Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“** und **4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“** in der Fassung vom 29.04.2014 (Satzungsbeschluss am 29.04.2014) haben weiterhin Gültigkeit.

## **AUSGEFERTIGT**

---

Ausgefertigt am .....

.....  
Martin Paninka  
Erster Bürgermeister

Siegel

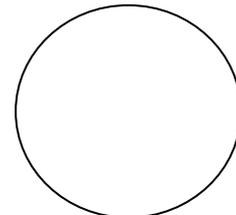
## **INKRAFTTRETEN**

---

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....  
Martin Paninka  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **OPLA** Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 50 89 378 0  
Fax: 0821 / 50 89 378 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Erfordernis der 2. Änderung**

Mit der 2. Änderung wird hauptsächlich den Belangen der festgesetzten Höhen in Bezug zu der zwischenzeitlich ausgeführten Erschließungsplanung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim Rechnung getragen.

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf die OK Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. Diese Höhe der OK der Erschließungsstraße lag zu dem Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung noch nicht vor. Zwischenzeitlich ist die Erschließungsplanung ausgeführt und die Erschließungsstraßen sind auch hergestellt.

Die Höhe der Erschließungsstraße erfordert nun städtebauliche eine Korrektur, in der Form, dass ein Unterschreiten (-0,2 m) der OK Erschließungsstraße nun nicht mehr geboten und erforderlich ist, dafür jedoch eine Erhöhung der Bezugsdefinition um 0,2 m um die städtebaulich erwünschte Integration der Baukörper in das Gelände unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsstraße bestmöglich zu erreichen.

Mit der Änderung zu Pkt. 2.3 der textlichen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel wie o. angeführt erreicht.

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat in der Sitzung am 23.02.2016 den Aufstellungs- und Billigungsbeschluss der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ gefasst.