

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



---

**1 Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee  
Asbach-Bäumenheim“  
und  
5. Teiländerung Bebauungsplan „Beethovenstraße“**


ENTWURF

## SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Fassung vom 30.09.2014

**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)

## **SATZUNG**

### **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

### **1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 4. Teiländerung und 5. Teiländerung Bebauungsplan „Beethovenstraße“**

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 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“, 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 30.09.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### **C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 30.09.2014
- Satzung vom 30.09.2014

Beigefügt ist

- Begründung mit Umweltbericht vom 30.09.2014
- Schalltechnische Untersuchung IB Kottermair vom 04.12.2013

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 1. Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung Bebauungsplan „Beethovenstraße“ besteht aus dem räumlichen Geltungsbereich **TG 1.1** und dem räumlichen Geltungsbereich **TG 1.2**.

Die **1. Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“** und **5. Teiländerung Bebauungsplan „Beethovenstraße“** bezieht sich ausschließlich auf die geänderte Darstellung innerhalb der **Planzeichnung**.

### **Änderungsbereich TG 1.1:**

Für das geänderte **WA** gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“, 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“, einschließlich der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen.

### **Änderungsbereich TG 1.2:**

Für die geänderte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gelten die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“, 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“.

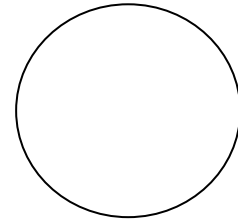
Eine Änderung oder Ergänzung **textlicher Festsetzungen** erfolgt nicht. Die Festsetzungen des **Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“, 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“** in der Fassung vom 29.04.2014 (Satzungsbeschluss am 29.04.2014) haben weiterhin Gültigkeit.

## E Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 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 Änderung

Mit der Änderung wird hauptsächlich den Belangen der Gemeinde Asbach-Bäumenheim Rechnung getragen. Innerhalb der Gemeinde Asbach-Bäumenheim kommt es aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum vermehrt zu baulichen Nachverdichtungen. Um weitere Flächen für die Wohnbebauung nutzbar zu machen und damit die Quadratmeterpreise des Baugebietes herabzumindern wird die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ durchgeführt.

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat in einer Sitzung am 30.09.2014 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ beschlossen.

Im Zuge der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ wird auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ im südöstlichen Bereich (Teilfläche Fl.Nr. 167) zum ersten Mal sowie im südlichen Teilbereich (Teilfläche Fl. Nr. 166/14) zum fünften Mal geändert.

Die Fl. Nr. 167 Gemeinde und Gemarkung Asbach-Bäumenheim, ist insgesamt durch die Abgrenzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Andreas Kottermair, 04.12.2014, Auftragsnummer 4888.0/2013-PT) sowie durch das Leiterseil der 110-kV-Leitung Anlage 52001 mit jeweils 25 m Schutzzone zum Leiterseil in der tatsächlichen Wohnnutzung stark eingeschränkt. Die Gemeinde sieht Probleme beim derzeitigen Grundstücksverkauf durch hohe Grundstückspreise u.a in Folge der eingeschränkten Nutzbarkeit der Flur. Daraus ergibt sich eine Optimierung der Ausnutzung von Wohnbauflächen innerhalb des Wohngebietes. Im Rahmen dieser Optimierung wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz nach Süden verschoben und die Wohnbaufläche nach Norden.

### 2. Begründung der Änderungen

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ besteht aus zwei Teilräumlichen Geltungsbereichen (**TG 1.1** und **TG 1.2**). Der Änderungsbereich setzt ein Allgemeines Wohngebiet im **TG 1.1** sowie eine Grünfläche der Zweckbestimmung Spielplatz im **TG 1.2** fest.

Geändert wird im **TG 1.1** durch die Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung. Gemäß § 4 BauNVO wird hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze wird parallel zum Straßenraum gesetzt, um ein möglichst großes Baufenster zu erhalten.

Ein baulicher Schallschutz ist für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich erforderlich (siehe Schalltechnische Untersuchung *zur Aufstellung des Be-*

*bauungsplanes „Schumannallee“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“, Andreas Kottermair Beratender Ingenieur, Auftragsnummer: 4888.0/2013-PT vom 04.12.2013).*

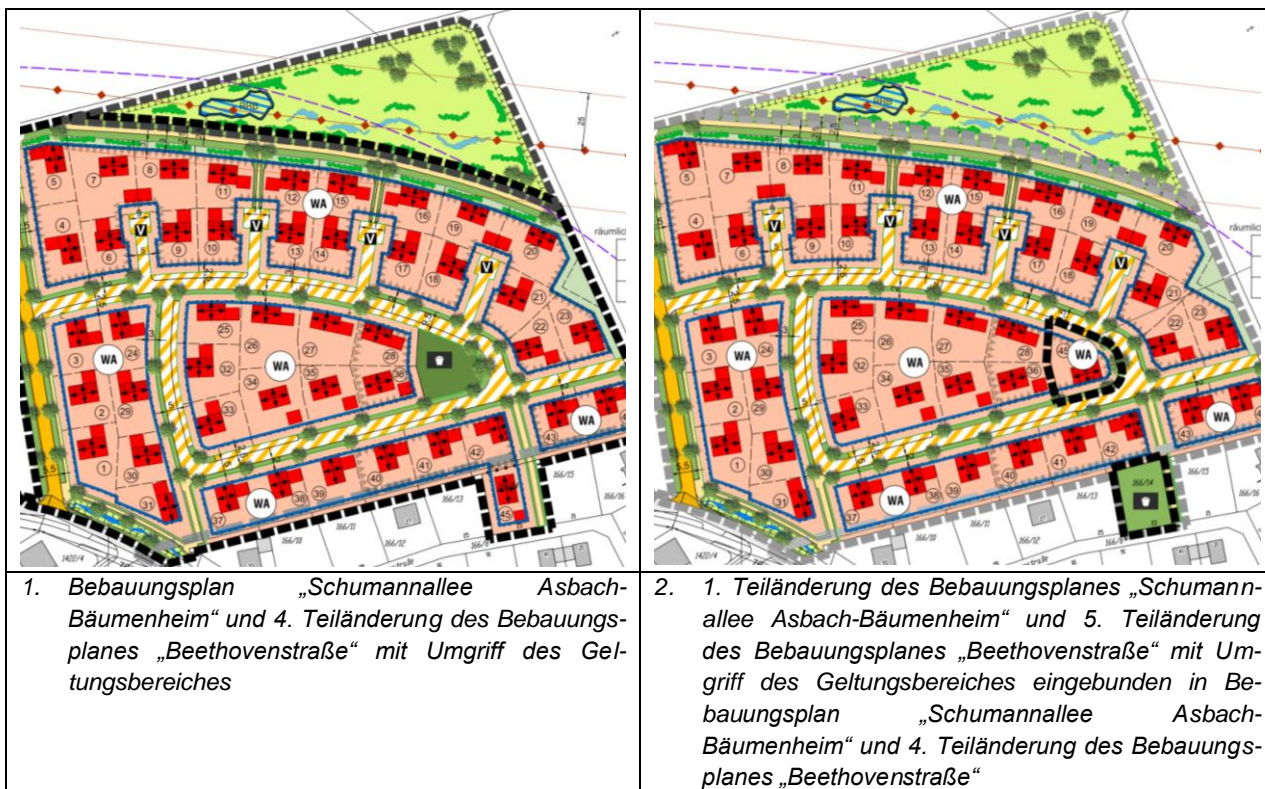
Die Festsetzungen, ebenso die immissionsschutzfachlichen gelten entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ unverändert fort.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird auf die Teilfläche der Fl. Nr. 166/14 **TG 1.2** (1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“) verlagert.

Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“.

Ziel ist es, eine möglichst große zusammenhängende Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“, 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ zu gewinnen. Dabei soll der Charakter des Wohngebietes nicht verändert und städtebauliche Qualitäten beibehalten werden. Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ werden die städtebaulichen Belange aufrechterhalten und das Wohngebiet wird in seiner Gesamtheit nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus wird mittels der Verlagerung des Spielplatzes nach Süden in das Wohngebiet Beethovenstraße die Umlegung der Kosten für die Herstellung der Grünfläche auf den Bebauungsplan Beethovenstraße forciert. Die nach der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ und 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ festgesetzte Grünfläche der Zweckbestimmung Spielplatz rückt weiter in die Mitte der beiden Baugebiete und dient somit gleichzeitig den Anwohnern des südlichen Wohngebietes Beethovenstraße als auch denen der Schumannallee. Zudem wird durch die Verlagerung des Spielplatzes von einem Kreuzungsbereich in den geschützten Raum zwischen der Wohnbebauung die Gefahr von potentiellen Unfällen durch den fließenden Verkehr minimiert und damit die soziale Sicherheit des Straßenraumes erhöht. Eine Wohnbebauung am Kreuzungspunkt zwischen den Erschließungsstraßen des Wohngebietes Schumannallee bietet sich hier infolgedessen besonders an.



### 3. Nicht Anwendung der Eingriffsregelung

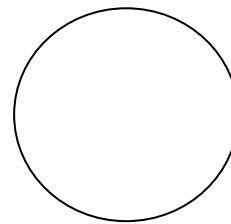
Für das Plangebiet liegt bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baurecht für eine allgemeine Wohnnutzung vor. Durch die Änderung werden lediglich die Flächen miteinander verrauscht. Angesichts der Tatsache, dass sonst keine weiteren Änderungen stattfinden, wird von der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgesehen.

### 4. Nicht Anwendung von § 2 Abs. 4 und § 2a 2. BauGB (Umweltbericht)

Wie bereits bei Punkt 3 angeführt, liegt für das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baurecht für eine allgemeine Wohnnutzung vor. Die Bebauungsplanänderung berührt damit weder erhebliche noch unerhebliche Umweltauswirkungen, deshalb ist ein Umweltbericht für das Änderungsverfahren nicht erforderlich.

---

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)