

# MARKT TUSSENHAUSEN

---



## **Bebauungsplan "Eschle - Mattsies"** **Ortsteil Mattsies**

### **3. Änderung**

#### **TEXTTEIL**

Fassung vom 11.05.2021

## PRÄAMBEL

Der Markt Tussenhausen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 13 des Bauordnungsgesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgende 3. Änderung zum Bebauungsplan Eschle - Mattsies in der Fassung vom 09.03.2021 als

## SATZUNG

### A) Änderungsteil

#### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Mattsies, Markt Tussenhausen, bestehend aus Teilflächen der südlichen Flurnummern 463/3, 463/4, 463/5 und 463/5, Gemarkung Mattsies, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom 11.05.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 3. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 11.05.2021.

Diese Fassung ersetzt damit alle vorangehenden Planfassungen und –änderungen.

### B) Geänderte / ergänzte Festsetzungen

#### Alt:

3.4.3. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.

3.4.6. Garagen und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Dem Straßenraum zugewandte Fassaden sind einheitlich zu gestalten.

#### Neu:

3.4.3. Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

3.4.6. Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

#### Alt:

3.5.2 Dächer sind im Bereich WA, mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe einzudecken. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

#### Neu:

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in

3. Änderung Bebauungsplan "Eschle - Mattsies" Markt Tussenhausen, OT Mattsies  
einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und von grau über anthrazit bis schwarz sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.  
Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig.

**Neu:**

4. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

**Neu (Hinweise):**

Elektrische Anlagen

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende 1-kV-Kabelleitungen sowie eine bestehende 1-kV-Freileitung der LEW. Die Schutzbereiche betragen jeweils 1,0m beiderseits der Trassen.

Falls der Schutzbereich nicht eingehalten werden kann, muss vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzende 1-kV-Freileitung abgebaut sein oder eine Leitungsisolierung erfolgen. Die erforderlichen Arbeiten werden von LEW-Verteilnetz ausgeführt bzw. beauftragt. Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an die Betriebsstelle Oberauerbach erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz eingeplant und durchgeführt.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden (Betriebsstelle Oberauerbach). Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

**C) Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Tussenhausen hat am 26.01.2021 beschlossen, den Be-

3. Änderung Bebauungsplan "Eschle - Mattsies" Markt Tussenhausen, OT Mattsies  
bauungsplan "Eschle - Mattsies" im Ortsteil Mattsies im vereinfachten Verfahren  
gemäß §13 BauGB zu ändern.

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2021 in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 11.05.2021 behandelt und abgewogen.

#### Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2021 mit verkürzter Frist in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis \_\_.\_\_.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2021 behandelt und abgewogen.

#### Satzungsbeschluß

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan "Eschle - Mattsies" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2021 als Satzung beschlossen.

#### Ausfertigung

Die 3. Änderung zum "Eschle - Mattsies" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2021 ausgefertigt.

Markt Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2021

---

Ruf, 1. Bürgermeister

Siegel

#### Bekanntmachung

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan "Eschle - Mattsies" wurde am \_\_.\_\_.2021 bekanntgemacht. Der geänderte Plan tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und ersetzt alle vorherigen Fassungen des Bebauungsplanes. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2021

---

Ruf, 1. Bürgermeister

Siegel

**D) Hinweise****Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

**Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Aufgrund der Hanglage wird auf mögliches Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser hingewiesen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Es wird Bauherrn und Planern die Beachtung des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" empfohlen.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

**Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Elektrische Anlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende 1-kV-Kabelleitungen sowie eine bestehende 1-kV-Freileitung der LEW. Die Schutzbereiche betragen jeweils 1,0m beiderseits der Trassen.

Falls der Schutzbereich nicht eingehalten werden kann, muss vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzende 1-kV-Freileitung abgebaut sein oder eine Leitungsisolierung erfolgen. Die erforderlichen Arbeiten werden von LEW-Verteilnetz ausgeführt bzw. beauftragt. Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an die Betriebsstelle Oberauerbach erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden die notwendigen Umbauarbeiten am Ver-

### 3. Änderung Bebauungsplan "Eschle - Mattsies"

Markt Tussenhausen, OT Mattsies

sorgungsnetz eingeplant und durchgeführt.

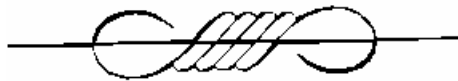
Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

#### Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.












Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden (Betriebsstelle Oberauerbach). Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.







## E) Unverändert gültige Festsetzungen

### 1. Erläuterung der Planzeichen

#### 1.1. Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
	Laubbaum ist zu pflanzen
	private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze unterhalb des Dachraumes
D	Der Dachraum kann bis höchstens 1 Vollgeschoß ausgebaut werden
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach
35 - 40°	Dachneigung, untere und obere Grenze
	Hauptfistrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen und Dachneigungen
+ 5 +	Maßangaben in Meter
	Sichtdreieck: Freihaltung von jeglicher Bebauung und Bepflanzung ab 80 cm über Straßenhöhe

#### 1.2 Hinweise

	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
464	Flurstücksnummern
	Straßenbegleitgrün
GA	Vorschlag zur Garagensituierung

## **2. Präambel**

Siehe S. 1

2.1 Satzungsbeschluß  
Siehe C) Verfahrensvermerke

2.2 Rechtsgrundlage  
Siehe Präambel S. 1

## **3. Festsetzungen durch Text**

3.1. Art der baulichen Nutzung  
Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung  
Es gelten die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung.

3.3. Stellung der baulichen Anlagen  
Die Längsachse der Gebäude ist parallel zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen.

3.4. Garagen und Nebengebäude / Stellplätze

3.4.1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Garagen haben vom öffentlichen Straßenraum einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

3.4.2. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.

3.4.3. ~~Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.~~

*Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.*

3.4.4. Die Garagenvorplätze sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

3.4.5. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

3.4.6. ~~Garagen und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Dem Straßenraum zugewandte Fassaden sind einheitlich zu gestalten.~~

*Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen.*

*Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.*

3.5. Gestaltung der Gebäude

3.5.1 Gebäudeproportion  
Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 15% länger als die Giebel-

3. Änderung Bebauungsplan "Eschle - Mattsies"      Markt Tussenhausen, OT Mattsies  
seite ausgebildet werden.

#### 3.5.2. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.

~~Dächer sind im Bereich WA, mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe einzudecken. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.~~

*Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und von grau über anthrazit bis schwarz sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.*

*Aufständierungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.*

Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen einzuhalten:

- Der Firstpunkt der Gaube ist deutlich unter dem Hauptfirst anzuordnen.
- Pro Dachfläche darf nur eine Gaube errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,0 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 1,20 m betragen.
- Die Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m der Längsseite des Daches einhalten.
- Negative Dachausschnitte sind unzulässig.

Bei Dachneigungen zwischen 20 - 25 ° sind Dachgauben unzulässig.

#### 3.5.3. Kniestock

Der Kniestock darf nicht über 0,75 m hoch ausgebildet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Kniestöcke unzulässig.

Als Maß für den Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

#### 3.5.4. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist in Bereich WA, maximal 0,30 m über das natürliche Geländeniveau zu legen.

#### 3.5.5. Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem Anstrich zulässig. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig.

#### 3.6. Straßenraumgestaltung, Einfriedungen

Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 1,00 m über der Verkehrsfläche zulässig. Mauern und Sockel sind im Bereich WA i unzulässig. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zulässig. Sie müssen ebenfalls eine maximale Höhe von 1,0 m über fertigem Gelände aufweisen. Stützmauern, Sockel und Formhecken sind unzulässig.

Garagenzu- und ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

#### 3.7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche

Geländeoberfläche ist zu erhalten.

Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Abgrabungen sind unzulässig.

### 3.8. Landschaftspflege

#### 3.8.1. Bodenversiegelung

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist

#### 3.8.2. Bepflanzung

Bei der Gartenbepflanzung und innerhalb der privaten Grünflächen sind einheimische oder den einheimischen ähnliche Sorten von Bäumen und Sträuchern zu verwenden.

Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Je Grundstück ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen.

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Die Bäume und Sträucher sind aus folgenden Arten auszuwählen:

##### a) Bäume

Fraxinus excelsior (Esche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur (Eiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Birne, Hochstamm

Walnuß, Hochstamm

##### b) Strauch sf

Corylus avellana (Hasel)

C. rataegus monogyna (Weißdorn)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)

Rubus idaeus (Himbeere)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Syringa vulgaris in Sorten (Flieder)

Viburnum lantana (gem. Schneeball)



## **MARKT TUSSENHAUSEN**

---



### **Bebauungsplan "Eschle - Mattsies" Ortsteil Mattsies**

#### **3. Änderung**

#### **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 11.05.2021

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Begründung nach § 9/8 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Eschle - Mattsies", Markt Tussenhausen, Ortsteil Mattsies

#### **1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt im Norden des Ortsteiles Mattsies, Markt Tussenhausen, entlang des Eschleweges. Von der Änderung betroffen sind nur Teilflächen der südlichen Flurnummern 463/3, 463/4, 463/5 und 463/5.

#### **2. Veranlassung der 3. Änderung**

Für den Planungsbereich besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1971. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1995 wurden u.a. zeitgemäßere Wohnformen ermöglicht, eine 2. Änderung wurde 1997/2006 durchgeführt und das südwestliche Grundstück Fl.Nr. 463/2 in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Der Markt Tussenhausen hat nun die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Eschle - Mattsies' im Ortsteil Mattsies beschlossen. Da die Veranlassung für die bislang im südlichen Bereich der betroffenen Grundstücke vorgesehene Grünfläche von 10m Breite nicht mehr nachvollzogen werden konnte, diese aber einer weiteren Entwicklung auf den Grundstücken entgegensteht, wird der Grünstreifen auf eine Breite von 3m reduziert. Die weiteren zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Im Zuge dieser 3. Änderung werden einige wenige textliche Festsetzungen maßvoll an praktische Gegebenheiten angepasst.

#### **3. Grundzüge der Änderungsplanung**

Die bislang 10m tiefe private Grünfläche am Südrand der Grundstücke wird auf 3m verringert.

Gestalterische Festsetzungen

Bei Garagendächern werden generell geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen und die zulässigen Dachfarben auf grau über anthrazit bis schwarz erweitert. Die weiteren inhaltlichen Festsetzungen bleiben im Zuge der 3. Änderung unverändert und gelten weiterhin fort.

#### **4. Hinweise zum vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden, hat der Markt Tussenhausen beschlossen, für die vorliegende 3. Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB anzuwenden, weil:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird daher

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4

Abs. 1 abgesehen,

2. für die Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt,

3. für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Da die Inhalte der 2. Änderung im vorliegenden Änderungsverfahren zunächst unberücksichtigt blieben und dieses fälschlicherweise als 2. Änderung durchgeführt wurde, wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit mit der korrekten Bezeichnung und den ergänzten Inhalten durchgeführt.

## 5. Auswirkungen

Die geplante 3. Änderung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Festsetzungen keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2021

