

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24**  
**„KITTELMÜLLERBERG“**  
**1. ÄNDERUNG**

---

**A) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**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. 24**  
**„KITTELMÜLLERBERG“**  
**1. ÄNDERUNG**

---

**A) TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich.....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4	Hinweise zu § 13 BauGB .....	5
5	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen .....	5
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	6
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	6
3	Satzungsbeschluss .....	6
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	6
5	In-Kraft-Treten.....	6

## **A PRÄAMBEL**

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan Nr. 24 „Kittelmüllerberg“ 1. Änderung** als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **26.04.2022, zuletzt geändert am**  
..... besteht aus

A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

B) Begründung für die 1. Änderung

### **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**

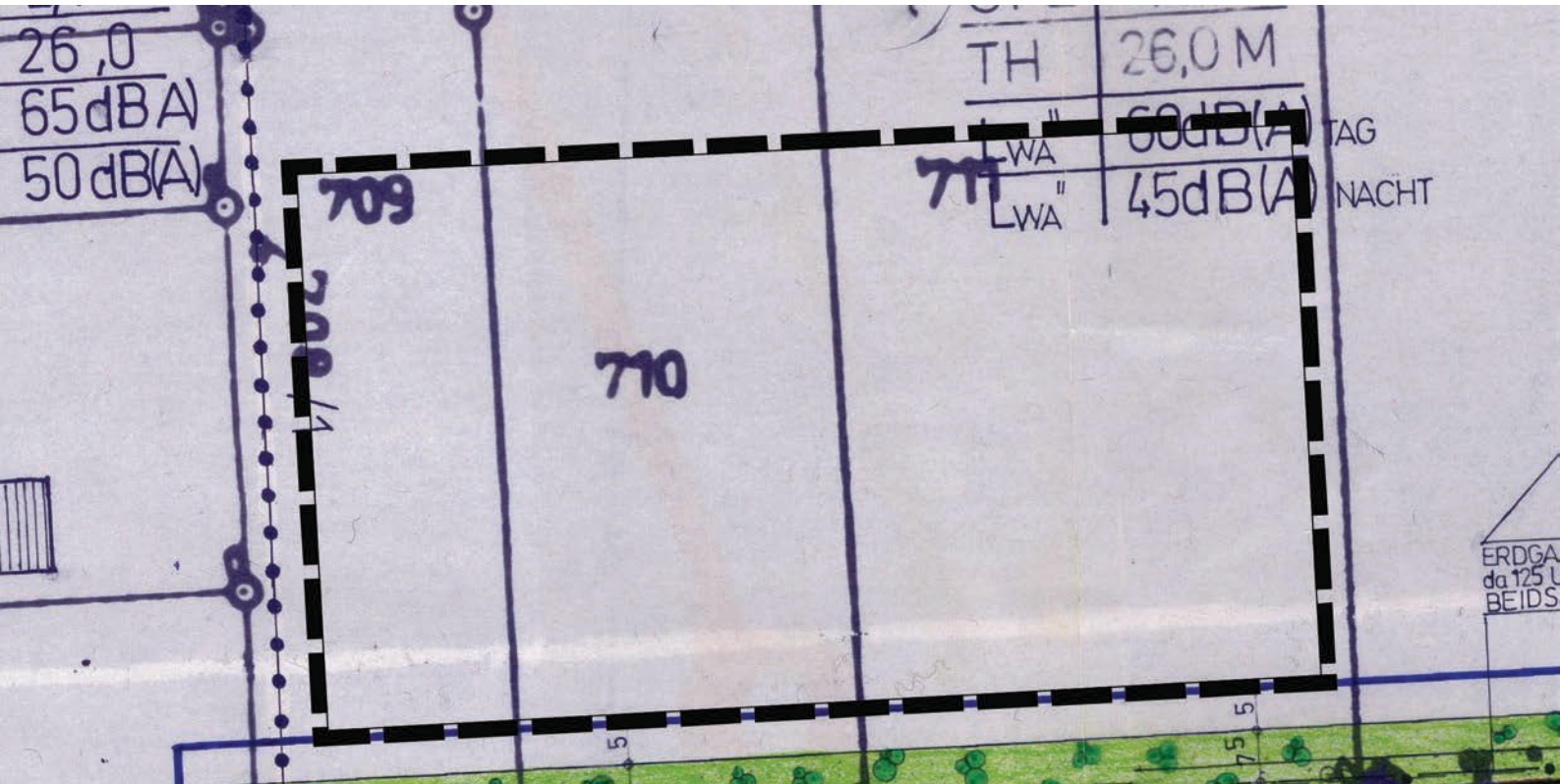
Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

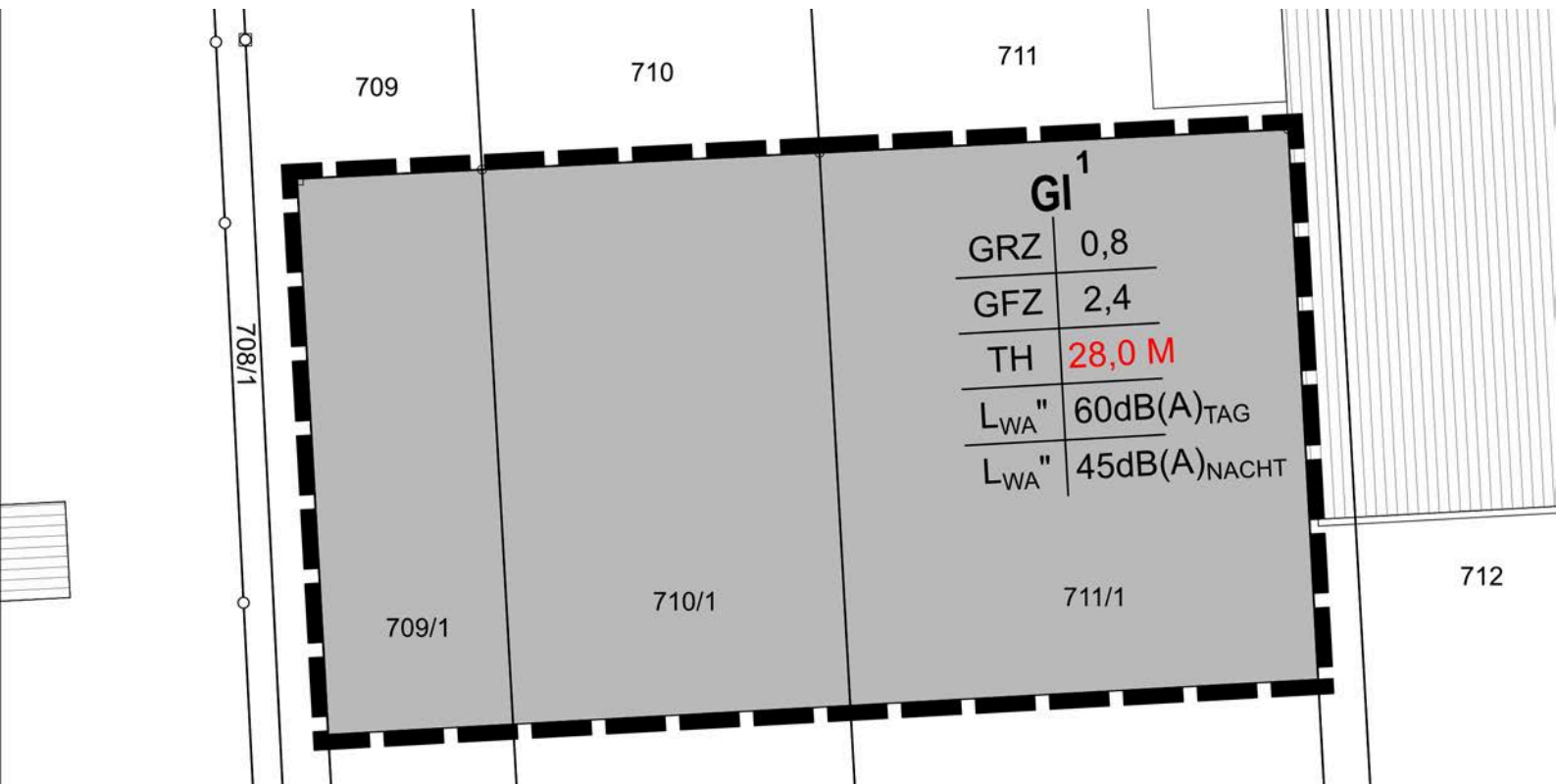
### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurnummern 709/1 (TF), 710/1 (TF) und 711/1 (TF) jeweils Gemarkung Rain (TF= Teilfläche).

Der Bebauungsplan wird im Folgenden, durch eine schwarze Balkenlinie abgegrenzten Bereich



wie folgt geändert:



Ergänzend zur vorstehenden planzeichnerischen Änderung werden ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen für den Bereich der 1. Änderung geändert. Darüber hinaus gelten die übrigen textlichen Festsetzungen und planzeichnerischen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes unverändert.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1	<b>GI<sup>1</sup></b>	für das Industriegebiet (GI <sup>1</sup> ):
3.1.1	GRZ 0,8	Höchstzulässige Grundflächenzahl
3.1.2	GFZ 2,4	Höchstzulässige Geschossflächenzahl
3.1.3	<b>TH 28,00</b>	maximale Traufhöhe in m über nat. Gelände
3.2	<b>GI<sup>2</sup></b>	für das Industriegebiet (GI <sup>2</sup> ):
3.2.1	GRZ 0,8	Höchstzulässige Grundflächenzahl
3.2.2	GFZ 2,4	Höchstzulässige Geschossflächenzahl
3.2.3	TH 26,00	maximale Traufhöhe in m über nat. Gelände
3.3	<b>GI<sup>3</sup></b>	für das Industriegebiet (GI <sup>3</sup> ):
3.3.1	GRZ 0,8	Höchstzulässige Grundflächenzahl
3.3.2	GFZ 1,2	Höchstzulässige Geschossflächenzahl
3.3.3	TH 14,00	maximale Traufhöhe in m über nat. Gelände

### 4 Hinweise zu § 13 BauGB

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### 5 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Darüber hinaus behalten die nicht geänderten bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Kittelmüllerberg“ ihre Rechtsverbindlichkeit.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **26.04.2022** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Mitteilungsblatt Nr. ....** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... **im Mitteilungsblatt 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 **26.04.2022, zuletzt geändert am** ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 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 dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den .....

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

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24**  
**„KITTELMÜLLERBERG“**  
**1. ÄNDERUNG**

---

**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



<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Änderung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren.....	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Änderung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Kittelmüllerberg“ erlangte am 03.02.2001 Rechtskraft durch Bekanntmachung der Zustimmung des Landratsamtes Donau-Ries zum Bebauungsplan.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren**

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§ 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 [...] gewährleisten. - **§ 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 Änderung des Bebauungsplanes**

Der Stadtrat hat beschlossen im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhe in einem Teilbereich von GI 1 zu aktualisieren. Dies soll eine bestmögliche Flächennutzung gewährleisten und Nachverdichtungen im Bestand ermöglichen. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen. Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher mit der vorhandenen Nutzung vereinbar und städtebaulich verträglich ist.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden ausschließlich die zu ändernden textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich aufgeführt und Änderungen dabei **in roter Schrift** kenntlich gemacht. Die Bebauungsplanzeichnung ist mit Ausnahme der betreffenden Nutzungsschablone von der Änderung nicht betroffen und bleibt unverändert. Die zu ändernde Nutzungsschablone wird bei der textlichen Festsetzung mit abgebildet.

#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB**

Mit der vorgesehenen geringfügigen Erhöhung der Traufhöhe werden die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen, da das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild hierdurch nicht verändert wird und die Änderungen auch nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das vorliegende Industriegebiet führen.

Ferner werden durch die Änderung des Bebauungsplanes

1. keine Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gesehen, da die Änderung des Bebauungsplanes einen Bereich betrifft, der aufgrund seiner Lage keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit aufweist.
3. keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfälle nach §50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Da sich durch die vorgesehene Änderung der Traufhöhe keine neuen/zusätzlichen Eingriffsflächen ergeben, wird ebenso auf die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet.

## 2 Planungsrechtliche Situation

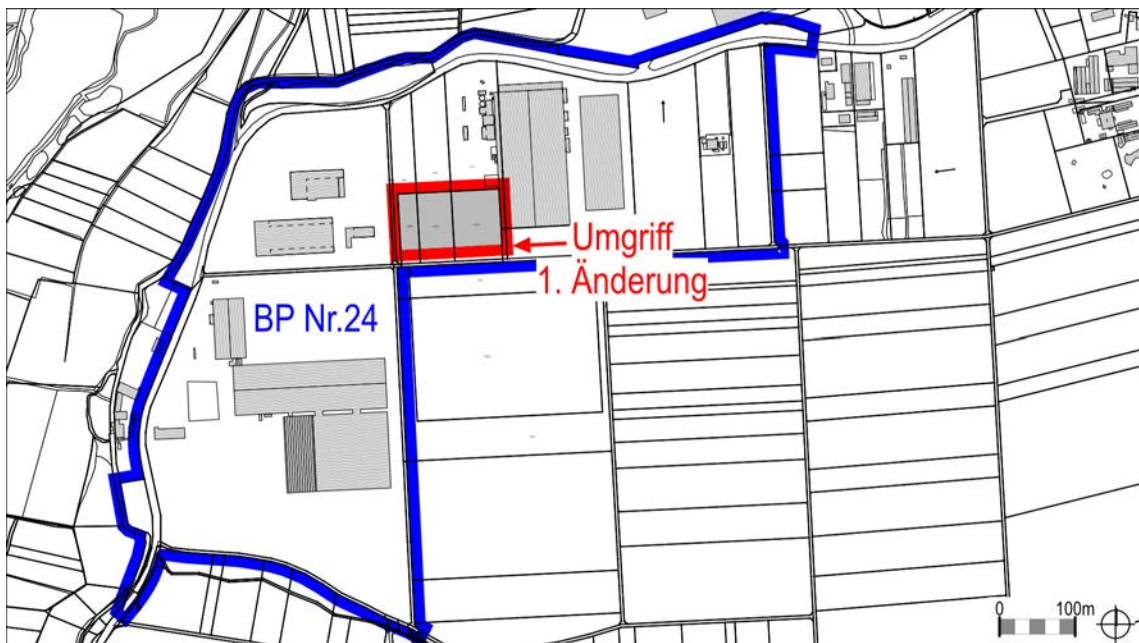
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt weist den Planbereich als Industriegebiet aus. Da die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird, kann die Bebauungsplanänderung somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden (Abbildung enthält bereits die Änderung im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“).



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Süden von Rain.



Maßstab 1:10.000