

Aktenzeichen (bitte bei jeder Antwort angeben)
43-BPL-22-2023

Dillingen a.d.Donau, den
25.04.2025

Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Große Allee 24, 89407 Dillingen a.d.Donau

Landratsamt Dillingen a.d.Donau
Fachbereich 43
-Bauamt-
i m H a u s e

Landratsamt Dillingen a.d.Donau



Landkreis
Dillingen
a.d.Donau

Telefon-Nst. 09071/ 51 169	Telefax-Direkt 09071/ 5133- 169	<u>Hauptgebäude</u> 89407 Dillingen a.d.Donau Große Allee 24	<u>Öffnungszeiten</u> Montag und Mittwoch 07:30-12.00 Uhr Dienstag 07:30-14:00 Uhr Donnerstag 07:30-12:00 Uhr 14:00-17:30 Uhr Freitag 07:30-12:30 Uhr	<u>Bankverbindungen</u> <u>Sparkasse Nordschwaben</u> IBAN: DE07 7225 1520 0000 0038 67 BIC: BYLADEM1DLG <u>VR-Bank Donau-Mindel eG</u> IBAN: DE13 7206 9043 0002 5774 70 BIC: GENODEF1GZ2
Bearbeiter(in) * Frau Köpf	Zimmer-Nr 230	☎: 09071/51-0 ☎: 09071/51-101		UST ID: DE 130 860 995
E-Mail Regina.koepf@landratsamt.dillingen.de		<u>weitere Dienstgebäude</u> 89407 Dillingen a.d.Donau Große Allee 25 und 49	E-Mail: poststelle@landratsamt.dillingen.de Internet: http://www.landkreis-dillingen.de <u>Nächstegelegene Haltestellen des ÖPNV</u> Bahnhof, Bushaltestelle Rosenstraße	

Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes "Seelenäcker"

Grundstück: Zusamaltheim, Flur-Nr. verschiedene, Gemarkung Zusamaltheim
Bauherr: Gemeinde Zusamaltheim, Wertinger Straße 6 a, 86637 Zusamaltheim

Städtebauliche Stellungnahme

Zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist in diesem Zusammenhang **nicht möglich**.
Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO kommen nur für Anlagen in Betracht, die nicht unter die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO fallen.
Die geplanten Nutzungen (Gerüstbau, Lagerhallen, Lagerflächen, Stellplätze) wären in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig. Somit muss die Art der baulichen Nutzung zwingend geändert werden. **Die geplante Festlegung der Art der baulichen Nutzung ist unzulässig.**

Weiterhin wird eine Bestandsschutzregelung, die auf § 1 Abs. 10 BauNVO basieren soll, getroffen. Diese Regelung ist für Sondergebiete nach § 11 BauNVO bereits gar nicht anwendbar. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb diese Regelung getroffen wird. Es ist anzugeben, für welche zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen diese Regelung gelten soll und weswegen, diese nach Bekanntmachung des Bebauungsplans nicht mehr zulässig sein sollten. Diese Regelung kann nur dann getroffen werden, wenn die vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen bei Festsetzung des Baugebiets unzulässig werden. Es wäre sinnvoller die Regelungen des Bebauungsplanes so zu treffen, dass von dieser Einzelfallregelung gar kein Gebrauch gemacht werden muss.

Zur Festsetzung „4.2 Bauweise“:

Es sind Gebäude geplant, die der Festsetzung „offene Bauweise“ widersprechen („Lagerhalle 2/Carport 2“). Der Widerspruch ist zu lösen.

Zur Festsetzung „4.3 Abstandsflächen“:

Diese Festsetzung widerspricht den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Gebäuden. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden von mehreren Gebäuden nicht eingehalten. Sofern geplant ist, Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO für die Gebäude und Gebäudeteile, die die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen (aktuell an der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze) nicht einhalten, anzuwenden, wäre dies explizit anzugeben und vor allem in der Begründung mit den Interessen der betroffenen Nachbarn ordnungsgemäß abzuwägen.

Zur Planzeichnung:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nicht eindeutig bestimmt. Aufgrund der Strichbreite der gezeichneten Baugrenze ist die genaue Lage nicht nachvollziehbar. Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen ist zwingend zu bemaßen.

Köpf

