



Nutzungshinweise und rechtliche Hinweise

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dieser Internetseite können Sie Bebauungspläne des Landkreises Günzburg einsehen. Die hier abrufbaren Bebauungspläne sind alle bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Diese Anwendung dient - im Sinne des Bürgerservice - als Erstanlaufseite, bei der sich die Nutzenden über Bauleitpläne der Kommunen im Landkreis Günzburg informieren können. Diese Dienstleistung ersetzt nicht die Rechtsverbindlichkeit der Originalpläne. Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte kann nur der Originalplan der örtlich zuständigen Kommune sein.



Der Landkreis Günzburg weist ausdrücklich darauf hin, dass der Umgang und das Lesen dieser Bebauungspläne mitunter sehr schwierig und kompliziert sein können. Beispielsweise ist es möglich, dass

- für Grundstücke mehrere Bebauungspläne gelten,
- neben den Bebauungsplänen auch noch andere Satzungen und Verordnungen gelten,
- einzelne Regelungen aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht mehr gelten,
- einzelne Regelungen mit einem anderen Bebauungsplan geändert wurden.

In der Regel sind zur vollständigen Ermittlung der Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes noch weitere Gesetze, z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften hinzuzuziehen. Im Zweifel sollten Sie sich fachkundig beraten lassen. Auskünfte über Bebauungspläne erteilen Ihnen auch die örtlich zuständige Kommune sowie der Fachbereich Bauwesen am Landratsamt Günzburg.

Der Landkreis Günzburg weist nochmals darauf hin, dass nur der Originalplan die gültige Rechtslage wiedergibt. Dies ist insbesondere wie folgt begründet:

- Beim Digitalisieren der Pläne lassen sich farbliche Änderungen nicht vermeiden.
- Durch das Digitalisieren und Umwandeln in handhabbare pdf-Dateien geht die Genauigkeit des Planes verloren. Der Plan kann deshalb nur eine Erstinformation sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken oder Straßen u.ä. geeignet.
- Aus Datenschutzgründen sind die Pläne mit einem Bildbearbeitungsprogramm nachbearbeitet worden.
- Auch durch die Einstellungen Ihres Computers, Bildschirms oder Ihres Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben.

Die Originalpläne mit Begründung (nur bei neueren Plänen auch mit zusammenfassender Erklärung) werden vom Tag der Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht bei den örtlich zuständigen Kommunen während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Aus den Karteninhalten und den dazugehörenden Texten dieses Informationssystems können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Aus der möglichen Tatsache, dass eine bestimmte Information fehlt bzw. unvollständig, veraltet oder fehlerhaft ist, können keine Rückschlüsse gezogen werden.

Die Karten und Texte stellen lediglich Informationsmaterial für die Öffentlichkeit dar. Sie ersetzen weder amtliche Auskünfte noch rechtsverbindliche Aussagen. Sie sind zudem nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

Der Landkreis Günzburg übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der dargestellten Inhalte.

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 / Attenhausen "Sommerseite West"

Zeichnerischer Teil

SATZUNG

Plandatum: 20.10.2025

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622 - 0
Telefax: 07322 - 9622 - 50




Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter Freiraum-,
Stadt- und Landschaftsplanung

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 23.12.2024 (GVBl. S. 605, 619)
Stand Liegenschaftskataster:	12/2022

VERFAHRENSVERMERKE

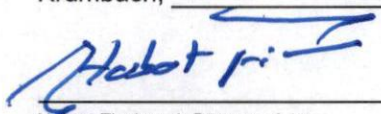
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	24.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung Änderungsbeschluss	02.06.2025
Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	24.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss	02.06.2025
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB	02.06.2025 bis 04.07.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB	02.06.2025 bis 04.07.2025
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	20.10.2025

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Krumbach, 03. NOV. 2025

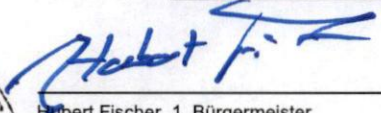

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB

03. NOV. 2025

Damit wurden der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Krumbach, 03. NOV. 2025


Hubert Fischer, 1. Bürgermeister



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Höhenbezug: DHHN 2016

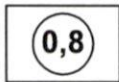
Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

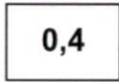


Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

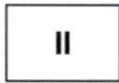
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß



Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Zulässige Bebauung mit Einzelhäusern



Baugrenze



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Wand- und Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Vollgeschosse
Dachform- und Dachneigung	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)



Straßenbegrenzungslinie

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen ohne fixierte Standortfestlegung

Sonstige Planzeichen



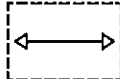
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen
Bebauungsplans "Sommerseite West" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

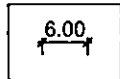


verbindliche Firstrichtung



max. Höhenlage EFH in m ü. NHN

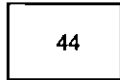
Hinweise



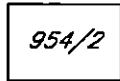
Maßzahl in Meter



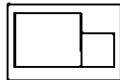
vorgeschlagenes Gebäude



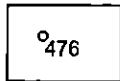
Gebäudenummer



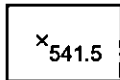
Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



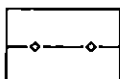
Höhenangabe in m. ü. NHN
OK Bestandsgelände



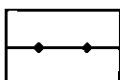
Höhenangabe in m. ü. NHN
OK Bordstein Straße



Böschung



unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
SW=Schmutzwasser, RW=Regenwasser, E=Strom,
T=Telekommunikation



oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 / Attenhausen "Sommerseite West"

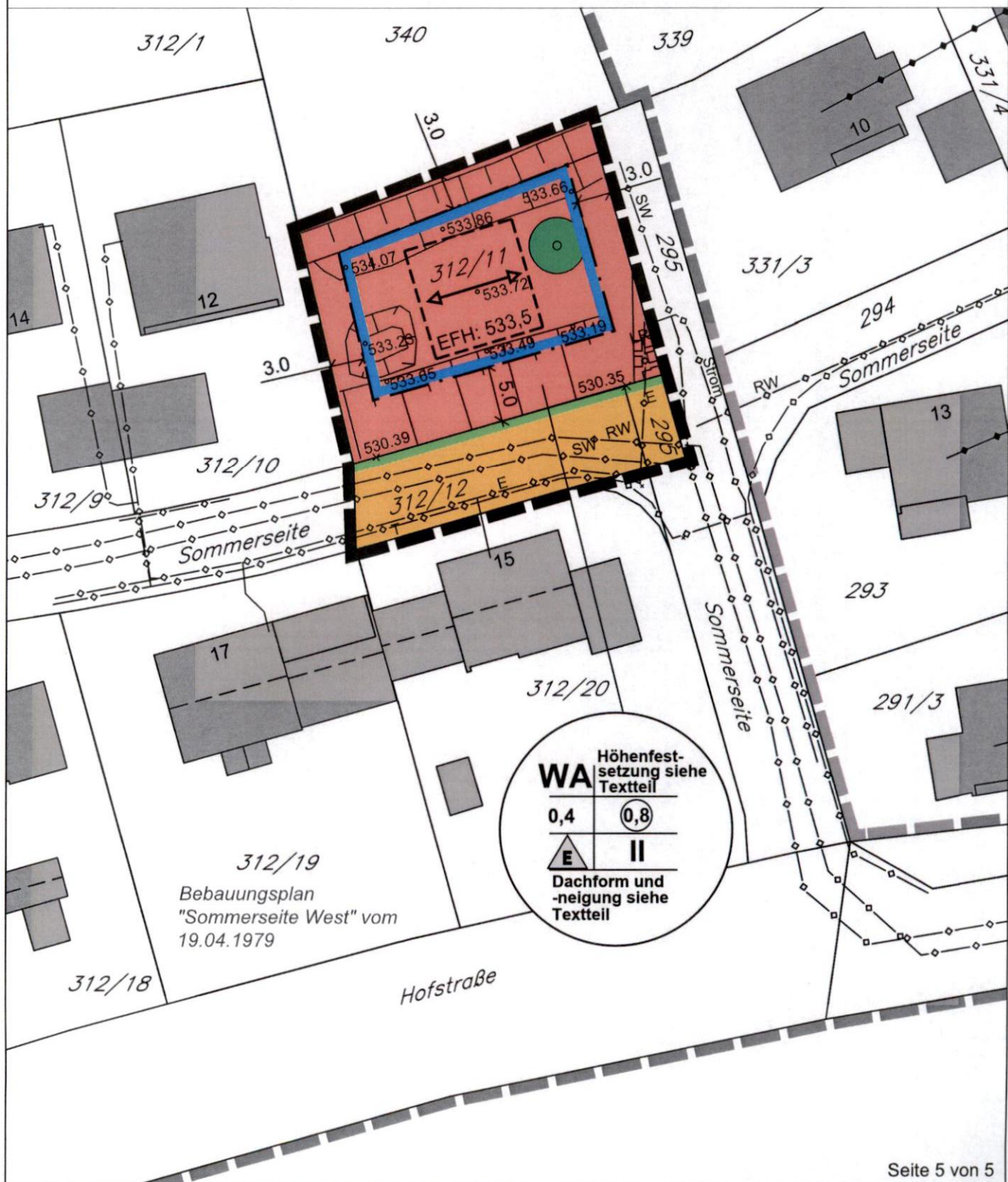
Stadt Krumbach (Schwaben)

Gemarkung Attenhausen

Landkreis Günzburg



M 1 : 500
(im Original)
0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m





Nutzungshinweise und rechtliche Hinweise

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dieser Internetseite können Sie Bebauungspläne des Landkreises Günzburg einsehen. Die hier abrufbaren Bebauungspläne sind alle bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Diese Anwendung dient - im Sinne des Bürgerservice - als Erstanlaufseite, bei der sich die Nutzenden über Bauleitpläne der Kommunen im Landkreis Günzburg informieren können. Diese Dienstleistung ersetzt nicht die Rechtsverbindlichkeit der Originalpläne. Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte kann nur der Originalplan der örtlich zuständigen Kommune sein.



Der Landkreis Günzburg weist ausdrücklich darauf hin, dass der Umgang und das Lesen dieser Bebauungspläne mitunter sehr schwierig und kompliziert sein können. Beispielsweise ist es möglich, dass

- für Grundstücke mehrere Bebauungspläne gelten,
- neben den Bebauungsplänen auch noch andere Satzungen und Verordnungen gelten,
- einzelne Regelungen aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht mehr gelten,
- einzelne Regelungen mit einem anderen Bebauungsplan geändert wurden.

In der Regel sind zur vollständigen Ermittlung der Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes noch weitere Gesetze, z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften hinzuzuziehen. Im Zweifel sollten Sie sich fachkundig beraten lassen. Auskünfte über Bebauungspläne erteilen Ihnen auch die örtlich zuständige Kommune sowie der Fachbereich Bauwesen am Landratsamt Günzburg.

Der Landkreis Günzburg weist nochmals darauf hin, dass nur der Originalplan die gültige Rechtslage wiedergibt. Dies ist insbesondere wie folgt begründet:

- Beim Digitalisieren der Pläne lassen sich farbliche Änderungen nicht vermeiden.
- Durch das Digitalisieren und Umwandeln in handhabbare pdf-Dateien geht die Genauigkeit des Planes verloren. Der Plan kann deshalb nur eine Erstinformation sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken oder Straßen u.ä. geeignet.
- Aus Datenschutzgründen sind die Pläne mit einem Bildbearbeitungsprogramm nachbearbeitet worden.
- Auch durch die Einstellungen Ihres Computers, Bildschirms oder Ihres Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben.

Die Originalpläne mit Begründung (nur bei neueren Plänen auch mit zusammenfassender Erklärung) werden vom Tag der Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht bei den örtlich zuständigen Kommunen während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Aus den Karteninhalten und den dazugehörenden Texten dieses Informationssystems können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Aus der möglichen Tatsache, dass eine bestimmte Information fehlt bzw. unvollständig, veraltet oder fehlerhaft ist, können keine Rückschlüsse gezogen werden.

Die Karten und Texte stellen lediglich Informationsmaterial für die Öffentlichkeit dar. Sie ersetzen weder amtliche Auskünfte noch rechtsverbindliche Aussagen. Sie sind zudem nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

Der Landkreis Günzburg übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der dargestellten Inhalte.

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“

Textteil - Satzung

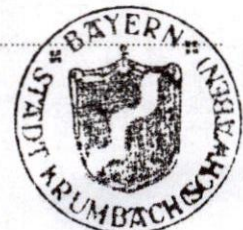
Plandatum: 20.10.2025

Aufgestellt
Hermaringen *22.10.2025*

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach, *03. NOV. 2025*

[Signature]
.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

[Signature]
.....
Hubert Fischer
1. Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 16

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Krumbach diese Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Textteil mit den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ wird der Bereich des Flurstücks Nr. 312/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 312/12 und 295 der Gemarkung Attenhausen gemäß dem zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen geändert. Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ innerhalb des dargestellten Überschneidungsgebietes außer Kraft.

Krumbach, den 03. NOV. 2025

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3 von 16

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 23.12.2024 (GVBl. S. 605, 619)
Stand Liegenschaftskatastr	12/2022



Quelle: Eigene Darstellung, Luftbild aus BayernAtlas online abgerufen am 18.07.2024



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
9.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	8
10.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	10
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	10
4.	Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	11
C	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	12
2.	Altlasten und Bodenschutz	12
3.	Maßnahmen zum Artenschutz	13
4.	Immissionsschutz	14
5.	Niederschlagswasser	14
6.	Grundwasserschutz	15
7.	Brandschutz	15
8.	Freiflächengestaltungsplan	15



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Des Weiteren werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Dies betrifft Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des allgemeinen Wohngebiets ist entsprechend Planeinschrieb als Obergrenze mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels.

Die Traufhöhe talseitig darf maximal 6,50 m und bergseitig maximal 3,50 m über der EFH betragen.

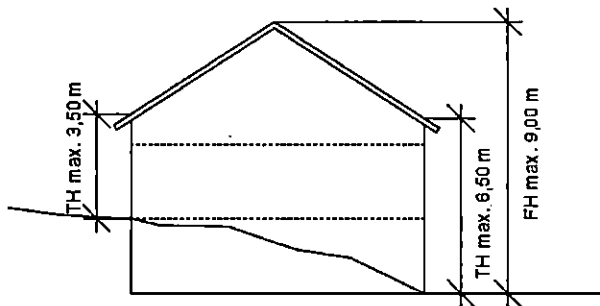
Die Firsthöhe darf talseitig maximal 9,00 m über der EFH betragen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6 von 16



3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeintrag in m über Normalhöhennull (m.ü.NHN) festgesetzt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

5.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO und untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist pro Hauseinheit (Einzelhaus) nur eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet wird, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist. Dabei ist ein Verhältnis der Unterordnung zur Hauptwohnung mit 75 % der nutzbaren Wohnfläche einzuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech. Flachdächer sind extensiv mit regionalem Saatgut (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten) zu begrünen.

8.2 Entwässerung

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, so weit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und in eine Zisterne mit einem Rückhalteraum von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche einzuleiten. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den bestehenden Kanal (Regenwasserkanal) ist vorzusehen.

8.3 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere Nutzungen benötigt werden.

Pkw-Stellplätze und sonstige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflaster mit 3 cm Fuge, Rasengittersteine o.ä.) auszuführen.

8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die unbebauten Flächen können terrassenförmig angelegt werden. Die Terrassen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 16

9. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Versorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

10. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland der Pflanzliste als Hochstamm (STU 12-14, 3xv) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm (mind. 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage) gepflanzt werden. Die Baumstandorte auf den Privatgrundstücken in der Planzeichnung sind lageunverbindlich.

Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Gebäudetyp

Sämtliche Wohngebäude sind als Hanghäuser auszuführen.

1.2 Dachformen

Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 28° bis 32° zulässig.

Dächer der Garagen und Nebengebäuden sind als Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 32° zulässig. Über 18° geneigte Dächer müssen der Dachdeckung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im Rahmen des Bauordnungsrechts zulässig und können mit Dachgauben erfolgen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. dürfen maximal 0,20 m parallel zur Dachschräge ausgeführt werden. Aufgeständerte Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht zulässig, wenn der Anschluss über entsprechende Erdkabel möglich ist.

1.4 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit erfolgen.

Dächer der Garagen und Nebengebäuden sind als Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von über 18° müssen der Dachdeckung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.5 Außenwände

Die Fassaden sind zu verputzen und in hellen Tönen zu streichen. Es sind ausschließlich weiße und gedeckte Farben zulässig. Zulässig sind auch Teilflächen als Holzfassade.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 16

1.6 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen.

Darüber hinaus wird auf die städtische Werbeanlagensatzung verwiesen.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen als Holzzäune, als Hecken oder Stabgitterzäune bis max. 1,20 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Bei Heckenpflanzungen sind gebietsheimische Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland in der Qualität verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm gemäß folgender Liste zu verwenden.

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.2 Schotter- und Kiesgärten

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten (lose Materialschüttung mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen ohne Pflanzen) ist nicht zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 16

3.3 Stützbauwerke

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang von Straßen und Wegen muss ein Abstand von mind. 0,50 m zur Flurstücksgrenze eingehalten werden.

Ausnahmsweise sind im Bereich der Grundstückszufahrten Stützmauern im technisch notwendigen Umfang (max. Höhe 1,90 m) zulässig.

4. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt:

- Je Hauptwohnung 2,0 Stellplätze
- Je untergeordneter Wohnung 1,0 Stellplatz.

Darüber hinaus gilt die GaStellV des bayerischen Staatsministeriums in der jeweils gültigen Fassung.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 16

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Mit dem anfallenden Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, sowie Feucht- und Nasswiesen verfüllt oder beeinträchtigt werden, dies gilt insbesondere für die Bereiche im näheren Umgriff des Haselbaches. Soweit im Zuge einer Verwertung des anfallenden Erdaushubs Auffüllungen



geplant sind, müssen diese vorab mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abgestimmt werden.

3. MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

3.1 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag (Vogelkollision) an Glasflächen durch Transparenz und Spiegelungen, wird auf die nachfolgenden Möglichkeiten, welche sich für Privatgebäude eignen, verwiesen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen)

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2014.

3.2 Vermeidung von Fallenwirkung für Kleintiere

Lichtschächte, Kellerabgänge u.ä. sollten durch entsprechende Maßnahmen so geschützt werden, dass eine Fallenwirkung für Kleintiere ausgeschlossen wird, beispielsweise durch engmaschige Gitter, Ausstiegshilfen oder dergleichen. Dies gilt auch für offene Wasserbehältnisse wie Regenwassertonnen, Teiche oder Pools.

3.3 Eindämmung der Lichtverschmutzung

Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung kann der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV herangezogen werden. Eine dauerhafte Beleuchtung der geplanten Bebauungen sollte vermieden und auf eine Außenbeleuchtung verzichtet werden.

3.4 Schaffung zusätzlicher Habitats

Um die im Zuge der Baufeldfreimachung verloren gegangenen Habitats wieder herzustellen, sollten Nist- und Lebensstätten für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Haselmäuse errichtet werden. Hierzu eignen sich beispielsweise die Anbringung von Fledermauskästen oder Nestern für Gebäudebrüter an der Fassade, Nistkästen für Vögel in Bäumen und Gehölzen, das Pflanzen von Beeren- und Nuss-Sträuchern, sowie die Errichtung von Natursteinmauern und besonnten Stein-, Sand-, und Totholzhaufen für Reptilien.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14 von 16

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Betrieb von Luftwärmepumpen

Informationen zur Zulässigkeit von Luftwärmepumpen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sowie Vorgaben zur Aufstellung der Anlagen in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels und erforderlicher Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden enthält das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (2018).

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf.

4.2 Duldung von Immissionen der Landwirtschaft

Die Besitzer und Bebauer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders ist mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Heu, Mais-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr abends zu dulden.

5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf dieses wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer oder höher liegenden Grundstücks verändert, eingeschränkt oder verstärkt werden.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 16

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

6. GRUNDWASSERSCHUTZ

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen nur dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

7. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude (einschließlich der Nebenanlagen)
- Lage und Höhenlage der Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 16

- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Einfriedungsverläufe und -arten
- Oberflächenentwässerungen
- Lage und Art der Außenbeleuchtung (falls vorhanden)



Nutzungshinweise und rechtliche Hinweise

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dieser Internetseite können Sie Bebauungspläne des Landkreises Günzburg einsehen. Die hier abrufbaren Bebauungspläne sind alle bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Diese Anwendung dient - im Sinne des Bürgerservice - als Erstanlaufseite, bei der sich die Nutzenden über Bauleitpläne der Kommunen im Landkreis Günzburg informieren können. Diese Dienstleistung ersetzt nicht die Rechtsverbindlichkeit der Originalpläne. Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte kann nur der Originalplan der örtlich zuständigen Kommune sein.



Der Landkreis Günzburg weist ausdrücklich darauf hin, dass der Umgang und das Lesen dieser Bebauungspläne mitunter sehr schwierig und kompliziert sein können. Beispielsweise ist es möglich, dass

- für Grundstücke mehrere Bebauungspläne gelten,
- neben den Bebauungsplänen auch noch andere Satzungen und Verordnungen gelten,
- einzelne Regelungen aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht mehr gelten,
- einzelne Regelungen mit einem anderen Bebauungsplan geändert wurden.

In der Regel sind zur vollständigen Ermittlung der Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes noch weitere Gesetze, z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften hinzuzuziehen. Im Zweifel sollten Sie sich fachkundig beraten lassen. Auskünfte über Bebauungspläne erteilen Ihnen auch die örtlich zuständige Kommune sowie der Fachbereich Bauwesen am Landratsamt Günzburg.

Der Landkreis Günzburg weist nochmals darauf hin, dass nur der Originalplan die gültige Rechtslage wiedergibt. Dies ist insbesondere wie folgt begründet:

- Beim Digitalisieren der Pläne lassen sich farbliche Änderungen nicht vermeiden.
- Durch das Digitalisieren und Umwandeln in handhabbare pdf-Dateien geht die Genauigkeit des Planes verloren. Der Plan kann deshalb nur eine Erstinformation sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken oder Straßen u.ä. geeignet.
- Aus Datenschutzgründen sind die Pläne mit einem Bildbearbeitungsprogramm nachbearbeitet worden.
- Auch durch die Einstellungen Ihres Computers, Bildschirms oder Ihres Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben.

Die Originalpläne mit Begründung (nur bei neueren Plänen auch mit zusammenfassender Erklärung) werden vom Tag der Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht bei den örtlich zuständigen Kommunen während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Aus den Karteninhalten und den dazugehörenden Texten dieses Informationssystems können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Aus der möglichen Tatsache, dass eine bestimmte Information fehlt bzw. unvollständig, veraltet oder fehlerhaft ist, können keine Rückschlüsse gezogen werden.

Die Karten und Texte stellen lediglich Informationsmaterial für die Öffentlichkeit dar. Sie ersetzen weder amtliche Auskünfte noch rechtsverbindliche Aussagen. Sie sind zudem nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

Der Landkreis Günzburg übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der dargestellten Inhalte.

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“

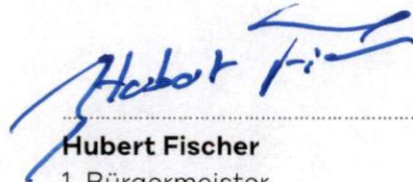
Begründung - Satzung

Plandatum: 20.10.2025

Aufgestellt
Hermaringen, *22.10.2025*

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach, *03. NOV. 2025*


.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung


.....
Hubert Fischer
1. Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 19

Bearbeitung:

Projektnummer 223.11152.00

Victoria Grolik B.Eng.
Landschaftsarchitektin akbw



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4

TABELLENVERZEICHNIS 4

A. BEGRÜNDUNG 5

1. Erfordernis der Planaufstellung 5
2. Änderungsverfahren nach § 13a BauGB 5
3. Alternativenprüfung 5
4. Planunterlagen 6
5. Einordnung in übergeordnete Planung 6
6. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld 9
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 10
8. Lage und Topographie 10
9. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs 10
10. Umweltrelevante Belange 12
11. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB 13
12. Festsetzungen des Bebauungsplans 14
13. Örtliche Bauvorschriften Bayern 16
14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 16
15. Planungsstatistik 17

B ANHANG 18

C QUELLEN 19



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern.	6
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans.	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht Planungsstatistik.	17
------------	------------------------------	----



A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Krumbach verfolgt, aufgrund einer hohen Bauplatznachfrage, das Ziel, weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Derzeit besteht im gesamten Verwaltungsgebiet der Stadt Krumbach hohe Bauplatzknappheit und verfügbare Flächen sind nahezu vollständig aufgebraucht. Um die Neuausweisung von Wohngebietsflächen im Außenbereich einzuschränken, sollen Baulücken und ungenutzte Flächen innerhalb bebauter Gebiete für die Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Es wird beabsichtigt für das Flurstück Nr. 312/11 der Gemarkung Attenhausen, Planungsrecht für die Errichtung von ein oder zwei Wohneinheiten zu schaffen.

Innerhalb der Fläche besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“, rechtskräftig seit dem 06.03.1981. Das Flurstück Nr. 312/11 wurde in dieser Fassung als Spielplatz festgesetzt, jedoch nie umgesetzt, da sich im Nahbereich (fußläufig ca. 500 m nördlich und ca. 400 m östlich) des Bebauungsplans bereits zwei Kinderspielplätze befinden. Die bisher ungenutzte Fläche soll nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

2. ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da sich die Fläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindet und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 220 m² (Gesamtfläche allgemeines Wohngebiet: 633 m² x GRZ: 0,4 = 253 m²). Eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist demnach eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Es handelt sich bei vorliegender Planung um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Es soll dadurch eine neue Wohnbaufläche entstehen, um einer konkreten Anfrage für dieses Flurstück nachzugehen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass vorhandene Infrastrukturen genutzt werden können. Durch die Ermöglichung einer Wohnbebauung an dieser Stelle, wird eine Baulücke geschlossen und Innenentwicklungspotentiale genutzt.



Andere planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, insbesondere im Innenbereich, stehen der Stadt Krumbach nicht zur Verfügung.

4. PLANUNTERLAGEN

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Die Planzeichnung ist zur besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:500 erstellt.

5. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.1. Landesentwicklungsprogramm – Stand 2023

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Krumbach (Schwaben) mit seinen Ortsteilen ausgewiesen als Mittelzentrum. Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Krumbach (Schwaben) liegt im Bereich „allgemeiner ländlicher Raum“.

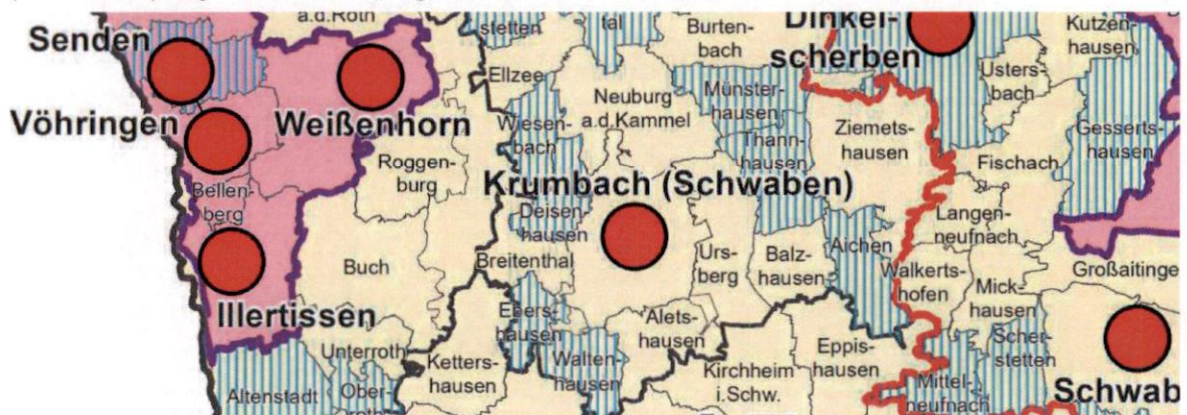


Abbildung 1: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern.
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden und auf ein Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.



3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Eine weitere Zersiedlung in Form bandartiger Strukturen wird vermieden, da sich das Plangebiet in die bestehende Bebauung einfügt und zur Nachverdichtung führt. Auch werden durch die neue Überplanung des bestehenden Bebauungsplans keine neuen Flächen, insbesondere im Außenbereich, in Anspruch genommen.

Auf bestehende Infrastruktur kann zurückgegriffen werden. Das Gebiet wird an die Straße „Sommerseite“ angeschlossen. Auch sind Ver- und Entsorgungsleitungen direkt angrenzend bereits vorhanden.

5.2. Regionalplan

5.2.1 Regionalverband Donau-Iller (21.12.2024)

Krumbach (Schwaben) mit seinem Ortsteil Attenhausen liegt auf der regional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Günzburg und Mindelheim in Nord-Süd-Richtung und auf der Entwicklungsachse zwischen Memmingen und Augsburg in Ost-West-Richtung. Eine weitere wichtige Ergänzung des Netzes der Entwicklungsachsen stellt die Achse Krumbach - Ehingen (Donau) in Baden-Württemberg dar.

Krumbach wird laut dem Regionalplan Donau-Iller als Mittelzentrum eingestuft.

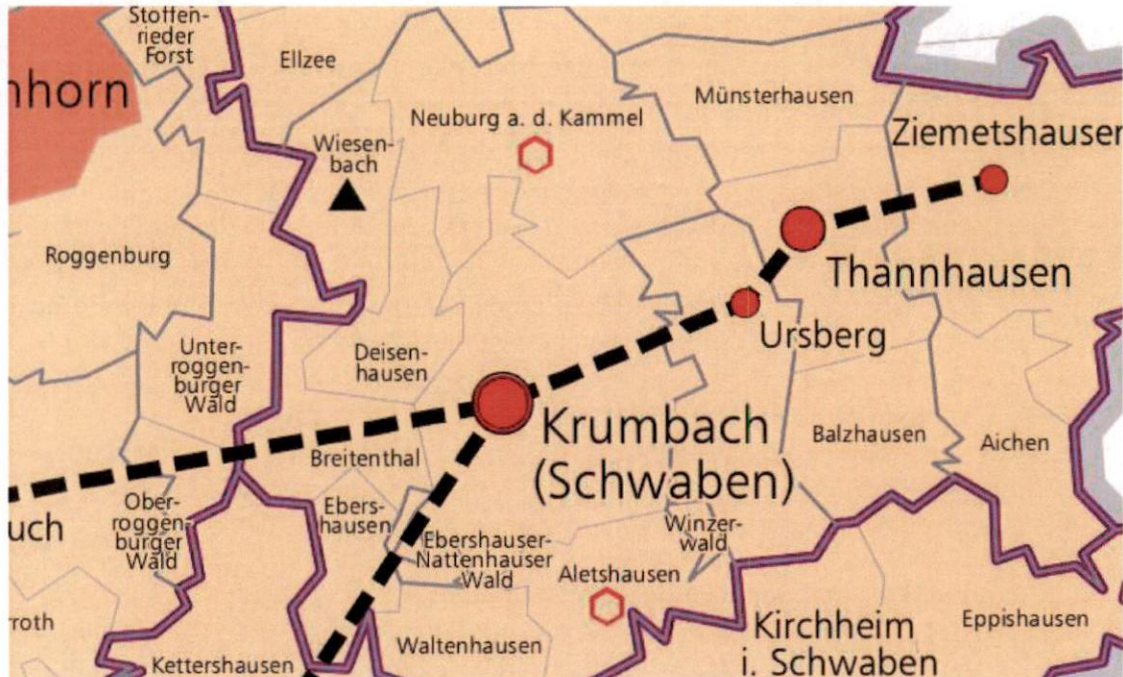


Abbildung 2: Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller 2024.
(Quelle: <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung>, zuletzt abgerufen am 06.03.2024)

Aus dem Regionalplan sind folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

B. Fachliche Ziele und Grundsätze

B III. Siedlungswesen

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

Z (4) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze in der Planung:

Für die Stadt Krumbach liegt eine große Nachfrage für Bauplätze vor. Diesem Bedürfnis soll durch die Schaffung von neuen Wohnbauflächen nachgekommen werden. Durch die Ausweisung der Baufläche an der Sommerseite wird die dezentrale Siedlungsstruktur



erhalten. Einer weiteren Zersiedelung der Landschaft kann aufgrund der Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen entgegengewirkt werden und es wird Innenentwicklungspotential genutzt. Somit steht das Vorhaben den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

Die Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans orientieren sich an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sowie der angrenzenden Bebauung. Dadurch wird nicht nur die landschaftsspezifische Siedlungsform, sondern auch die örtliche Siedlungsform beibehalten und weiterentwickelt.

5.3. Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans (allgemeines Wohngebiet) weicht somit von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt und spätestens zum Zeitpunkt der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss vom 03.06.24) ergänzt.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans.

(Quelle: Stadt Krumbach)

6. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE UND UMFELD

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sommerseite West“ aus dem Jahr 1981. Die Fläche des Plangebiets wurde bisher als Spielplatz für das Wohngebiet und als Fläche für Versorgung festgesetzt. Im Änderungsbereich eingeschlossen ist ein Teilbereich der südlich angrenzenden Erschließungsstraße „Sommerseite“. Nördlich und westlich grenzen die allgemeinen Wohngebietsflächen des eben genannten Bebauungsplans an, welche bereits bebaut sind. Das östlich angrenzende Flurstück wurde ursprünglich zur Erschließung hinterliegender Grundstücke geplant, wurde jedoch nie ausgebaut und liegt als Grünbrache vor.



Der Änderungsbebauungsplan stellt aufgrund seines Umfangs einen qualifizierten Bebauungsplan dar, im Überschneidungsbereich wird der Ursprungsbebauungsplan mit Rechtskraft der Änderung ungültig.

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Attenhausen:

Flurstück Nr. 312/11 sowie eine Teilfläche der Flurstücke Nrn. 295 und 312/12 (jeweils Erschließungsstraße „Sommerseite“).

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Attenhausen Nrn. 312/10, 312/19, 312/20 und 340.

8. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich des südwestlichen Siedlungsgebietes von Attenhausen, einem Stadtteil von Krumbach. Attenhausen liegt nordöstlich der Stadt Krumbach (Schwaben) im Landkreis Günzburg. Insgesamt steigt das Gelände Richtung Norden mit einer terrassierten Böschung um ca. 6 m an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha.

9. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

9.1. Nutzung

Das Flurstück Nr. 312/11 ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und als Fläche für Versorgung festgesetzt. Der festgesetzte Spielplatz und die Fläche für Versorgung wurden bislang nicht realisiert und sind weiterhin ungenutzte Grünfläche

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 312/12 wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Verkehrsfläche umgesetzt. Die Nutzung als Verkehrsfläche bleibt durch die 1. Änderung bestehen, um die Zufahrt auf das Baugrundstück zu ermöglichen. Des Weiteren befindet sich in direkter Umgebung des Plangebietes Wohnbaufläche mit Einzelhausbebauung. In einer Entfernung von ca. 60 m südlich, bzw. ca. 200 m westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Siedlungsbestand an.

Die geplante Umwandlung der bislang als Spielplatz festgesetzten Fläche in eine Wohnbaufläche hat aufgrund der ländlichen Lage und geringen Baudichte im Siedlungsgebiet Attenhausen keine bedeutende Relevanz für verschiedene Tier- und Pflanzenarten als auch für den Menschen, sodass eine Überplanung zu keinem erheblichen Verlust an Lebensräumen führt.



9.2. Bodenwerte

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden wie folgt klassifiziert:

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich fast ausschließlich der Bodentyp Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) mit dem Kurzname 8c.

Dieser Bodentyp lässt sich vorwiegend im Bereich der Süßwassermolasse im Alpennordrand finden, im Speziellen, der Falten- und Vorlandmolasse.

Aufgrund der vielfältigen Bodenzusammensetzungen und Bodenbestandteile ist mit einer oft kleinräumigen Gesteins- und Bodenausbildung zu rechnen mit unterschiedlicher Wasser-, Frost- und Setzungsempfindlichkeit. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Bei der Verwendung des im Rahmen der Bebauung anfallenden Erdaushubs ist darauf zu achten, dass keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, sowie Feucht- und Nasswiesen verfüllt oder beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche im näheren Umgriff des Haselbaches. Soweit Auffüllungen geplant sind, müssen diese vorab mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abgestimmt werden.

9.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Stadt Krumbach.

9.4. Verkehrserschließung

Das Grundstück kann über die Straße „Sommerseite“ an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Die Straße „Sommerseite“ dient der verkehrlichen Erschließung des Gebiets. Die Straße „Sommerseite“ schließt an die „Hofstraße“ Richtung Krumbach und an die „Edenhauser Straße“ Richtung Edenhausen an. Die „Edenhauser Straße“ dient als direkter Anschluss an die Bundesstraße B 300. Somit ist das Gebiet gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

9.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ein Anschluss mit Strom (LEW), Frischwasser und Telekommunikationsleitungen (Telekom Deutschland) ist über die Erschließungsstraße „Sommerseite“ möglich. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorhanden. Es müssen alternative Energieformen gewählt werden. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Entsprechende Leitungen sind in der angrenzenden Erschließungsstraße vorhanden, die geplante Bebauung kann daran angeschlossen werden. Für das Gebiet sind somit alle Voraussetzungen zum Anschluss an die Ver- und Entsorgung gegeben.



10. UMWELTRELEVANTE BELANGE

10.1. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtlich zu betrachtende Betriebe kommen im näheren Umfeld des Änderungsbereichs nicht vor. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf Emissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Diese sind grundsätzlich anstandslos zu dulden.

Geringfügige Immissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich.

10.2. Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese liegt als Anhang 1 bei. Es kommen keine planungsrelevanten Tierarten vor, vorhandene Gehölze wurden vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits entfernt. Daher sind keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der ländlichen Lage und geringen Baudichte im Siedlungsgebiet Attenhausen kann davon ausgegangen werden, dass die Relevanz der innerörtlichen Grünfläche für Tier- und Pflanzenarten keine maßgebende Bedeutung haben, sodass die Überplanung zu keinem erheblichen Verlust an Lebensräumen führt.

Im Bebauungsplan wird auf das Anbringen von Nist- und Lebensstätten für die gebietsrelevanten Arten (Vögel, Fledermäuse etc.) beispielsweise durch Fledermauskästen oder Nestern für Gebäudebrüter an der Fassade oder Nistkästen für Vögel in Bäumen und Gehölzen hingewiesen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist, insbesondere aufgrund der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes festgestellten Fledermäuse, ein Hinweis auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung enthalten. Auch Hinweise über das Entgegenwirken von Fallenwirkungen für Kleintiere z.B. an Lichtschächten, Kellerabgängen u.ä. sind enthalten.

10.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine Hochwassergefahrengebiete des HQ100 sowie HQextrem vor. Aufgrund des Gefälles sind im Bebauungsplan Hinweise zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser enthalten. Die Sickerfähigkeit des Bodens beruhen auf Erfahrungswerten von Nachbarvorhaben und Beobachtungen auf dem Vorhabengrundstück. Aufgrund der Zusammensetzung des Bodens kann die Sickerfähigkeit punktuell im Gebiet variieren.

10.4. Schutzgebiete nach BNatSchG

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Plangebiet befindet sich in keinem Naturpark oder europäischem Schutzgebiet.

10.5. Klimaschutz

Gemäß §1 Abs.5 Satz1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und



umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Festsetzungen begrünter Flachdächer (Garagen) tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen herabgesetzt. Die Bäume tragen auch zur Bindung von Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (AlbedoEffekt).
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zugelassen und von der Stadt befürwortet. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind dem Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen.



12. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

12.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht die geplante Bebauung der Schaffung des benötigten Wohnraumes. Um das Plangebiet optimal in den umgebenden Bestand zu integrieren, orientieren sich die Festsetzungen am ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ von 1981. Hierzu wurden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

12.2. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse)

Um eine moderne und energetisch sinnvolle, jedoch an den Bestand angepasste Bebauung zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans übernommen und entsprechend aktueller Anforderungen angepasst. So werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Neben der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin über das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen definiert. Um die geplante Bebauung in das bewegte Gelände möglichst schonend zu integrieren wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen detailliert beschrieben.

12.3. Höhenlage

Um die Einhaltung der Höhenfestsetzungen bei der Ausführung baulicher Anlagen zu gewährleisten, wird für das Flurstück eine Höhendefinition als Höchstmaß der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie entspricht dem Bestandsgelände und gewährleistet so ein Einfügen der Bebauung in die bestehende Topographie sowie die bebaute Umgebung.

12.4. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter und dem ursprünglichen Bebauungsplan. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Größe des Grundstücks, sowie unter Betracht der Geländetopografie ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern zulässig.

12.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese orientiert sich an den benachbarten Baufeldern und ermöglicht so eine gelungene Einbindung in den Bestand.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile werden im Sinne der bestmöglichen Flächennutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.



Um Verkehrsbehinderungen in den Einfahrtsbereich des Grundstücks zu verhindern ist ein Grenzabstand im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen von 5 m einzuhalten (Stauraum).

12.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll dazu beitragen, dass sich die Wohnungsanzahl im Gebiet der Umgebung entsprechend entwickelt und eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

12.7. Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese dienen der Erschließung.

12.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.8.1. Dachdeckung und Dachbegrünung

Um die Eintragung von Schwermetallen in den Boden und in den Wasserhaushalt zu verhindern ist die Wahl der Dachdeckung eingeschränkt. Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind Flachdächer zu begrünen.

12.8.2. Entwässerung

Zur Entlastung der örtlichen Kläranlagen, aus klimatischen Gründen, sowie zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Grundwasserneubildung soll unverschmutztes Regenwasser auf den privaten Grünflächen vorrangig versickert werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind zusätzliche Maßnahmen zur Aufnahme von unverschmutztem Regenwasser notwendig.

12.8.3. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Um Komplettdichtungen zu vermeiden und Regenwasser bestmöglich zu versickern sind nicht überbaute Flächen zu begrünen. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, damit der Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich gehalten wird.

12.8.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Schutz vor Erosionen durch wild abfließendes Regenwasser und der besseren Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser dürfen die unbebauten Flächen terrassenförmig angelegt werden. Um eine Entwicklung möglichst am bestehenden Gelände zu gewährleisten wird die maximale Höhe der Terrassen festgesetzt.

12.9. Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil werden bestehende unterirdische Stromleitungen (LEW) durch ein Leitungsrecht gesichert. Eine Verlegung der Stromleitungen aus dem Grundstück ist nicht vorgesehen.



12.10. Pflanzgebote

Das Pflanzgebot im Plangebiet mit einem einheimischen, standortgerechten Baum, bzw. einem Obstbaum dient der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die gärtnerische Gestaltung der Umgebung einfügt und ein Beitrag zur Aufrechterhaltung des klimatischen Mikroklimas geleistet werden kann. In der Pflanzliste enthalten ist eine Auswahl an geeigneten Bäumen und Obstgehölzen.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN

13.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um mit der neuen Bebauung sowohl dem Bestand als auch den Anforderungen einer modernen und klimagerechten Entwicklung gerecht zu werden, sind Festsetzungen zu Gebäudetyp, Dachformen, Dachdeckung, Dachaufbauten, Außenwänden und Freileitungen enthalten.

13.2. Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

13.3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Für eine angemessene Durchgrünung und zur Erhaltung des örtlichen Mikroklimas sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche anzulegen und Schottergärten verboten.

Zur Sicherung des Ortsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand von Einfriedungen soll gewährleisten, dass Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

Um die optische Einbindung in das bebaute Umfeld zu gewährleisten und massive Beton- oder Natursteinmauern zu verhindern werden Stützmauern eingeschränkt zugelassen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden im Bereich der Grundstückszufahrten höhere Stützmauern zugelassen.

13.4. Stellplätze

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.

14. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden und Bodendenkmäler, Altlasten und Bodenschutz sowie zu Maßnahmen zum Artenschutz, zum Immissionsschutz insbesondere dem Betrieb von Luftwärmepumpen und Immissionen der Landwirtschaft, zu Niederschlagswasser, Grundwasserschutz und Brandschutz enthalten. Zur Sicherstellung einer geregelten Gestaltung der Freianlagen ist dem Bauantrag ein Flächengestaltungsplan



beizulegen. Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

15. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	0,07	74
Verkehrsflächen	0,02	26
Gesamtfläche	0,09	100

Tabelle 1: Übersicht Planungsstatistik.
(Quelle: Eigene Darstellung).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 19

B ANHANG

Anhang 1: Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“, Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz vom 05.03.2025, Neu-Ulm



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 19 von 19

C QUELLEN

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP

REGIONALER PLANUNGSVERBAND DONAU-ILLER (2023): Regionalplan der Region
Donau-Iller

STADT KRUMBACH (SCHWABEN) (2003): Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan der Stadt Krumbach

STADT KRUMBACH (SCHWABEN) (1981): Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite
West“

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz -
BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE
ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der
aktuell gültigen Fassung