

Stadt Krumbach



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

Nr. 9/ Niederraunau "Gehrenwäschen - 1. Änderung"

Zeichnerischer Teil

ENTWURF

Plandatum: 24.04.2023

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



Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
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 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
Stand Liegenschaftskataster:	Oktober 2022 (Plan im UTM- Koordinatensystem)

Zeichenerklärung

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

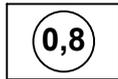
Festsetzungen:

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

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



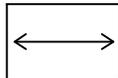
offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlage, Firstrichtung



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen	

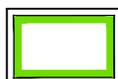
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Rad- und Fußweg



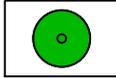
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

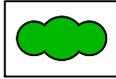


Verkehrsgrünfläche

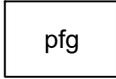
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen ohne fixierte Standortfestlegung

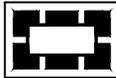


Anpflanzen von Sträuchern

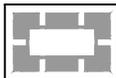


Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

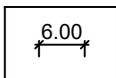


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

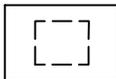


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Gehrenwäschen" (1986) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

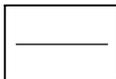
Hinweise



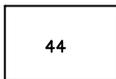
Maßzahl in Meter



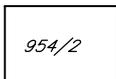
vorgeschlagenes Gebäude



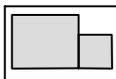
Katastergrenze



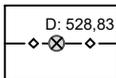
Gebäudenummer



Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



Unterirdische Hauptwasserleitungen mit
Schachtdeckel-Höhenangaben

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung Änderungsbeschluss

Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und
§ 4a Abs. 4 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und
§ 4a Abs. 4 BauGB

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Ausfertigung

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

Krumbach, _____

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB

Damit wurden der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Krumbach, _____

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 9 Niederranau "Gehrenwäschen - 1. Änderung"

Stadt Krumbach (Schwaben)

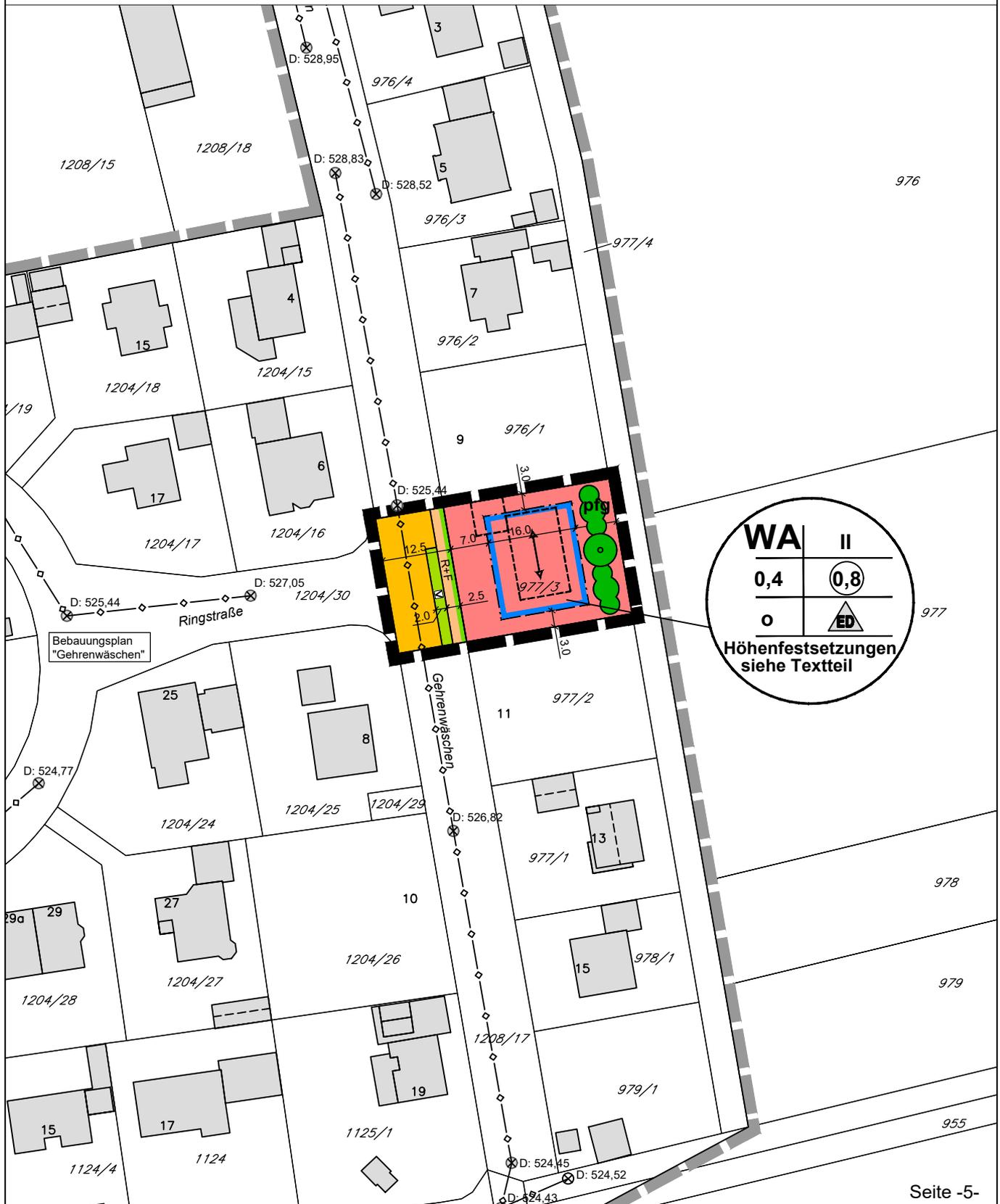
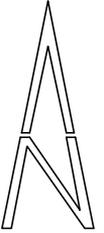
Stadtteil Niederranau

Landkreis Günzburg

M 1 : 1.000

(im Original)

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m



WA	II
0,4	0,8
o	ED

Höhenfestsetzungen
siehe Textteil

Bebauungsplan
"Gehrenwäschen"

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

Nr. 9/ Niederraunau
„Gehrenwäschen – 1. Änderung“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 24.04.2023

Aufgestellt
Hermaringen

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach,

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Hubert Fischer, 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

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 des Bebauungsplans „Gehrenwäschen – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Ort, den _____

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
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 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
Stand Liegenschaftskataster:	Oktober 2022 (Plan im UTM-Koordinatensystem)



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

(Quelle Luftbild: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 11.01.2023)



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	5
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
7.	Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	5
8.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
9.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
11.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	7
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)	9
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	10
C	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)	10
2.	Freiflächengestaltungsplan	11
3.	Stellplatzsatzung	11
4.	Vermeidung von Vogelschlag	11
5.	Immissionsschutz	12
6.	Grundwasserschutz	12



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gehrenwäschen“ wird das Grundstück mit der Flurnummer 977/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1208/17 der Gemarkung Niederrainau gemäß dem zeichnerischen Teil und den nachfolgenden Festsetzungen geändert.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehrenwäschen“ (rechtskräftig seit 04. Januar 1985) bleiben unverändert bestehen.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

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

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

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

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Traufhöhe** (TH max.), in Verbindung mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Die **maximale Traufhöhe** (TH max.) wird zwischen dem Anschnitt der Gebäudeaußenwand an das natürliche Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Sie darf bei den Hauptgebäuden höchstens 4,0 m betragen.

2.4 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. Es sind zulässig: 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dach errichtet werden muss. Kniestöcke sind zulässig.



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

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird auf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zur Mittelachse der Fahrbahn (Bezugspunkt).

Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag anhand der Schachtdeckel-Höhen vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

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

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.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

7. MINDESTMAßE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke für die freistehenden Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.

8. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.1 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 5,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dabei zählt jeder PKW-Garagenplatz mit vorgelagertem Stauraum als 1 Stellplatz.

8.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) 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.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Dachdeckung und Dachbegrünung

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 zu begrünen.

10.2 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 ist vorzusehen.

10.3 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Die nicht überbaubaren 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.

10.4 Beleuchtung

Es dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung der Grünflächen, die sich im Gebiet befinden, abstrahlen. Fassaden dürfen nur von oben nach unten angestrahlt werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

10.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres, zulässig.

11. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Im Planbereich sind die entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Pflanzdichte ca. 1 Gehölz pro 5 m², Baumanteil ca. 20 %.

Pflanzenliste pfg:

Bäume:

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 - 14

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Qualität: Str., 2 xv., 60 – 100, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obstbäume:

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel. Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

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 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach auszuführen.

Die Dachneigung bei neu zu errichtenden Gebäuden beträgt 30° - 38°. Nebenfirstrichtungen sind zulässig. Die Dachneigung ist dem der Hauptdachneigung anzupassen. Bei bestehenden Bauwerken gilt die vorhandene Dachneigung.

Die Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen, welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, muss der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Für freistehende Garagengebäude und Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

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

1.3 Dachaufbauten

Dachausbauten 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.

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

1.4 Außenwände

Sichtbare Sockelhöhen dürfen nicht mehr als 0,50 m betragen.

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, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Zufahrten und Stellplätze

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

3.2 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen als Holzzäune oder Stabgitterzäune bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. Einfriedungen an den Straßenfronten dürfen nur mit einer Gesamthöhe von 0,90 m über Gehsteighinterkante errichtet werden. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Hecken aus der Gruppe der Koniferen (z.B. Thuja, Fichten) sind als Hinterpflanzung oder anstelle der Einfriedungen nicht zulässig.

3.3 Verbot von Schottergärten

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.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER

(Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

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

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

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie 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 BayDSchG).

2. 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
- 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

3. STELLPLATZSATZUNG

Auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Ablösung der Herstellungspflicht (Stellplatzsatzung) der Stadt Krumbach vom 28.12.2021 wird verwiesen. Der in der Stellplatzsatzung als „Stauraum“ bezeichnete Anbauabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden. Für neu zu schaffende Stellplätze im Rahmen der Bebauung dieser Satzung kann auf den Stauraum verzichtet werden, da die Zufahrten nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

4. 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, Verwendung heller Gardinen
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen)
- Anbringen von Insektenschutznetzen
- Reduzierung der Fensterreinigung



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

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.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 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 Falblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (2018).

5.2 Duldung von Immissionen der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird generell empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem Grundstück vorrangig breitflächig über die belebte Oberbodenschicht (Grünflächen) zu versickern.

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

Nr. 9/ Niederraunau
„Gehrenwäschen – 1. Änderung“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 24.04.2023

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach,

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Hubert Fischer, 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

Bearbeitung:

Victoria Grolik

B. Eng. Landschaftsarchitektur
Landschaftsarchitektin AKBW

Sandra Gansloser

M. Eng. Dipl.-Ing (FH)
Stadtplanerin AKBW

Projektnummer 221.10912.00

Bebauungsplan Nr. 9/ Niederrainau „Gehrenwäschen – 1. Änderung“
Stadt Krumbach

Begründung- Entwurf vom 24.04.2023



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4

TABELLENVERZEICHNIS..... 5

A. BEGRÜNDUNG..... 6

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

B QUELLEN..... 18



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt der Strukturkarte des LEP Bayern 2020	7
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplan Donau-Iller 1987	8
Abbildung 3:	Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Krumbach (2003)	10



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

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. Aus diesem Grund sollen Baulücken und ungenutzte Flächen im Gebiet für die Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Es wird beabsichtigt für das Flurstück Nr. 977/3 der Gemarkung Niederraunau, Planungsrecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Innerhalb der Fläche besteht bereits der gültige Bebauungsplan „Gehrenwäschen“, rechtskräftig seit dem 04.01.1985. Das Flurstück Nr. 977/3 wurde in dieser Fassung als Spielplatz festgesetzt, jedoch nie umgesetzt, da sich im Nahbereich (fußläufig ca. 350 m nördlich) des Bebauungsplans bereits ein Kinderspielplatz befindet. Die bisher ungenutzte Fläche soll nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gehrenwäschen“ für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

Das Flurstück Flur-Nr. 977/3 liegt am östlichen Siedlungsrand von Niederraunau. Das Grundstück ist über die Straße Gehrenwäschen erschlossen und in das Wohngebiet „Gehrenwäschen“ eingebunden. Direkt nördlich und südlich liegen jeweils eine weitere Baulücke, westlich schließt die Erschließungsstraße an. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

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.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung beträgt die Fläche des Vorhabens ca. 1.080 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die Gesamtgrundfläche der baulichen Anlagen ca. 432 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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

3. ALTERNATIVPRÜFUNG

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 wird der Ortsrand an dieser Stelle sinnvoll abgerundet und Baulücken können geschlossen werden.

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

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. Landesentwicklungsplan

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsplans Bayern 2020 ist Krumbach (Schwaben) als allgemein ländlicher Raum dargestellt. Das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Krumbach befindet sich als Mittelzentrum in der Region Donau-Iller (Region 15).

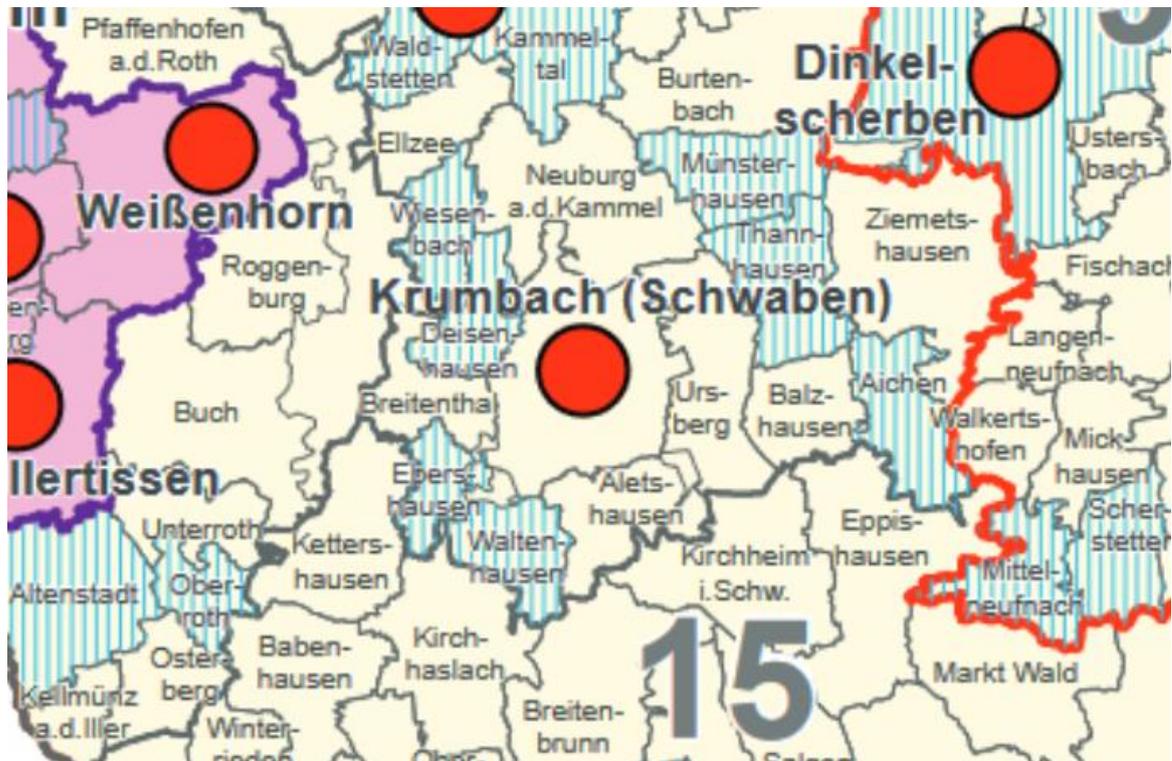


Abbildung 1: Ausschnitt der Strukturkarte des LEP Bayern 2020
(Quelle: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> zuletzt aufgerufen am 27.03.2023)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

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

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

4.2. Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalverband Donau-Iller (1987) ist die Stadt Krumbach als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Krumbach mit seinem Stadtteil Niederraunau liegen 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.

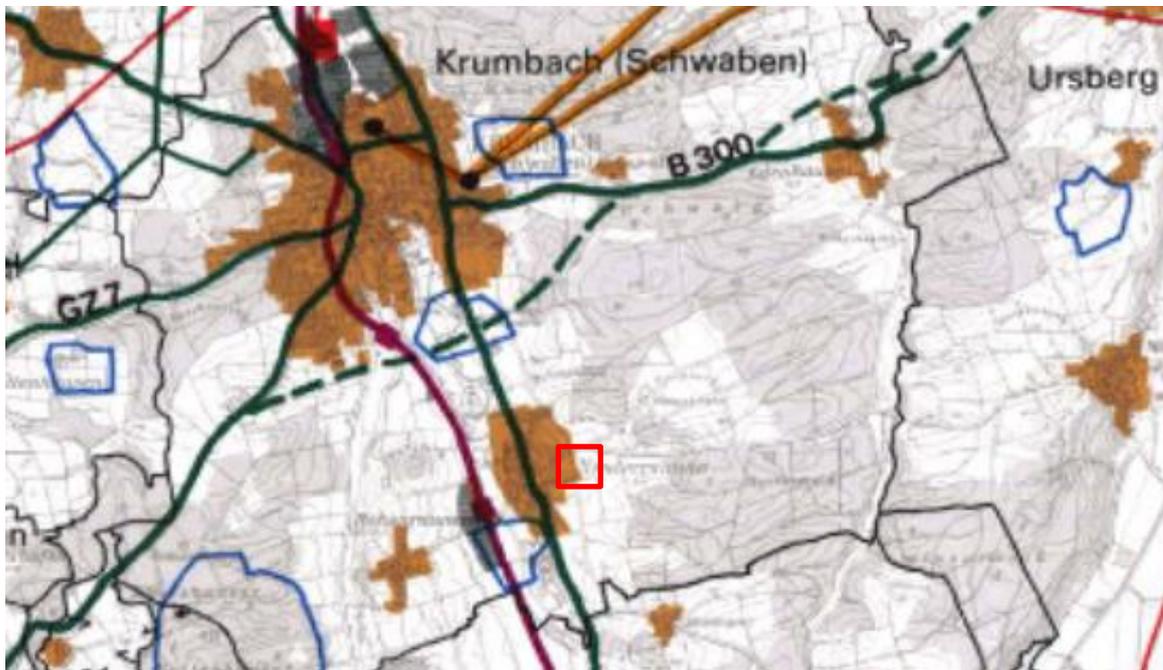


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplan Donau-Iller 1987
(Quelle: <https://www.rvdi.de/regionalplan/regionalplan-1987>, zuletzt abgerufen am 27.03.2023)

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

B. Ziele zur regionalen Raumnutzung

II. Siedlungswesen

1.1 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.

1.1.1 Die Siedlungsfähigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

1.4. Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den Iller-Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten auseichende Grünflächen erhalten werden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze in der Planung:

(zu 1.1) Die dezentrale Siedlungsstruktur im Stadtteil Niederraunau wird entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt. In der Stadt Krumbach herrscht eine große Bauplatznachfrage. Diesem Bedürfnis soll durch die Schaffung von neuen Wohnflächen nachgekommen werden. 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.

(zu 1.1.1) Das Grundstück des Vorhabens liegt am äußersten Rand des Siedlungsbereichs des Stadtteils Niederraunau. Es grenzt unmittelbar an bestehende Strukturen an und fügt sich in den Zusammenhang bebauter Ortsteile ein. Der Ortsrand kann dadurch geschlossen werden. Dies entspricht einer organischen Entwicklung der Gemeinde.

(zu 1.4) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gehrenwäschen“ wird der Ortsrand sinnvoll geschlossen. Eine Zersiedelung der Landschaft kann aufgrund der Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen verhindert werden. Die Fläche schließt nicht an einer Grünfläche an, welche sich zwischen zwei Siedlungseinheiten befindet, sodass diese weiterhin erhalten bleiben.

4.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Krumbach ist seit dem 17.11.2003 rechtsgültig. Der Flächennutzungsplan stellt im Stadtteil Niederraunau im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gehrenwäschen“ Wohnbaufläche dar. Ebenso ist Wohnbaufläche nördlich, südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet dargestellt. Östlich des Plangebiets sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet, weshalb dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Abbildung 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Krumbach (2003)

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE UND UMFELD

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gehrenwäschen“ aus dem Jahr 1985. Dieser umfasst das Gebiet zwischen Sudetenstraße und Altvater Straße sowie Gartenstraße und Gehrenwäschen. Die Fläche des Plangebiets wurde bisher als Spielplatz für das Wohngebiet festgesetzt. Im Änderungsbereich eingeschlossen ist ein Teilbereich der Erschließungsstraße Gehrenwäschen. Nördlich, südlich und westlich grenzen die allgemeinen Wohngebietsflächen sowie Erschließungsflächen des eben genannten Bebauungsplans an, welche größtenteils bereits bebaut sind. Mit abnehmendem Alter der Wohnbebauung wurden zunehmend Befreiungen der Festsetzungen genehmigt, um ein modernes und energetisch effizientes Wohnen zu ermöglichen. Östlich grenzt ein eingetragener Wirtschaftsweg an, welcher derzeit im Bereich des Geltungsbereichs jedoch nicht als solcher genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich Futterwiesen.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11

Flurstück Nr. 977/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1208/17 (Erschließungsstraße Gehrenwäschen).

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Niederrainau Nr. 1204/30 (Ringstraße), 976/1 (unbebaute Wohnbaufläche), 977/2 (unbebaute Wohnbaufläche) und 977/4 (östlicher Feldweg).

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich am äußeren östlichen Rand des Siedlungsgebietes Niederrainau. Eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist über die Straße „Gehrenwäschen“ vorhanden. Niederrainau liegt südlich der Stadt Krumbach in Schwaben in der Talsenke der Kammel. Östlich und westlich steigt das Gelände an. Die Vorhabenfläche liegt am Fuße des östlichen Geländerrückens auf etwa 528.00 m. ü. NHN. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von nord-ost nach süd-west um ca. einen Meter ab und ist daher als eben einzustufen.

8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1. Nutzung

Das Flurstück 977/3 ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gehrenwäschen“ als Spielplatz festgesetzt. Der festgesetzte Spielplatz wurde bislang nicht realisiert und wird bislang weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Teilfläche des Flurstücks 1208/17 wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehrenwäschen“ als Verkehrsfläche umgesetzt. Die Nutzung als Verkehrsfläche bleibt durch die 1. Änderung bestehen, um die Zufahrt auf das Baugrundstück zu ermöglichen muss jedoch das Verkehrsgrün um wenige Meter reduziert werden.

8.2. Bodenwerte

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.

8.3. Eigentumsverhältnisse

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

8.4. Verkehrserschließung

Das Grundstück kann über die Straße Gehrenwäschen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Die „Ringstraße“ und die Straße „Gehrenwäschen“ dienen der verkehrlichen Erschließung des Gebiets. Die Straße „Gehrenwäschen“ schließt an die „Mindelzeller Straße“ und dann an die Bundesstraße B 16, die „Ringstraße“ dient als direkter Anschluss an die B 16. Somit ist das Gebiet gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

8.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Der betroffene Teil von Niederrainau, in welchem der Geltungsbereich liegt, wird im Mischsystem (Steinzeug DN 300) entwässert und über ein Regenüberlaufbecken in die Kammel ausgeleitet.

Eine vollständige Niederschlagswasserversickerung kann aufgrund fehlender Kenntnisse über die Bodeneigenschaften nicht festgesetzt werden, wird jedoch empfohlen. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück durch Zisternen wird festgesetzt, der Überlauf kann auf den Mischwasserkanal erfolgen.

Ein Anschluss von Strom (LEW), Frischwasser und Telekommunikationsleitungen (Telekom/Vodafone Deutschland) ist über die Erschließungsstraße „Gehrenwäschen“ möglich. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorhanden. Es müssen alternative Energieformen gewählt werden.

Für das Gebiet „Gehrenwäschen – 1. Änderung“ sind somit alle Voraussetzungen zum Anschluss an die Ver- und Entsorgung gegeben.

9. UMWELTRELEVANTE BELANGE

9.1. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtlich zu betrachtende Betriebe kommen im näheren Umfeld des Änderungsbereichs nicht vor. Aufgrund der direkt anschließenden 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, dies betrifft jedoch alle an Hauptverkehrswegen liegende Flurstücke.

9.2. Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Aufgrund der fehlenden Strukturen und regelmäßigen Nutzung der Fläche ist nicht von einer Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte auszugehen. Das Plangebiet stellt ein potenzielles Nahrungshabitat dar, dessen Verlust aufgrund des Größenverhältnisses zur übrigen Wiesenfläche jedoch nicht erheblich ist. Zukünftig sind Pflanzungen geplant, die verschiedenen Arten als Nahrungshabitat sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen können.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen nicht durchgeführt.

9.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine Hochwassergefahrengebiete des HQ100 sowie HQextrem vor.

9.4. Schutzgebiete nach BNatSchG

Es liegen keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Naturpark oder Europäischen Schutzgebiet.

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

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

Die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans „Gehrenwäschen“, rechtskräftig seit 04.01.1985 gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gehrenwäschen“.

Des Weiteren werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gehrenwäschen“ folgende Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise neu getroffen. Neu formulierte Festsetzungen ersetzen den Wortlaut der jeweiligen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

11.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) kann sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen. Da in der direkten Umgebung nur Wohnnutzung vorzufinden ist, wurden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

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

Um eine moderne und energetisch sinnvoll, jedoch an den Bestand angepasste Bebauung zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen des geltenden 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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14

über das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufhöhe definiert. Aufgrund der zulässigen Traufhöhe ergeben sich Kniestöcke, diese werden zugelassen.

11.3. Höhenlage

Zur Festlegung der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) zu definieren. Um einheitliche Bezüge zu erhalten, werden die Erdgeschossfußbodenhöhen in Bezug zu der bestehenden Erschließungsstraße gesetzt. Aufgenommen wurden die Schachtdeckelhöhen entlang der Mittelachse der Fahrbahn, diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

11.4. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter und dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

11.5. 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 und einen ordentlichen Ortsrandabschluss.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

11.6. Stellung der baulichen Anlagen

Zur Einbindung in den städtebaulichen Kontext wird die Hauptfirstrichtung festgelegt.

11.7. Mindestmaße für Baugrundstücke

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan Mindestgrößen für Baugrundstücke definiert.

11.8. Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Gehrenwäschen“ wurden bezüglich der Stellung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen keine expliziten Festsetzungen getroffen. Um die Errichtung der genannten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze dem bestehenden Städtebau anzugleichen werden sie sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

11.9. 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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15

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

11.10.1. Dachdeckung und Dachbegrünung

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

11.10.2. Entwässerung

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 Entlastung des Abwassersystems notwendig.

11.10.3. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Um Komplettversiegelungen zu vermeiden und Regenwasser bestmöglich zu versickern sind nicht überbaubare 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.

11.10.4. Beleuchtung

Um Lichtverschmutzungen zu vermeiden und zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Vögeln sind Einschränkungen bei den Leuchtmitteln getroffen. Ausstrahlungen in Richtung der östlichen Grünfläche sind untersagt.

11.10.5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

11.11. Pflanzgebote

Zur Sicherstellung eines sinnvollen Übergangs von Siedlung zur offenen Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung auf dem privaten Grundstück mit einheimischen, standortgerechten Arten festgesetzt. In der Pflanzliste enthalten ist eine Auswahl an geeigneten Bäumen, Sträuchern und Obstgehölzen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN

12.1. 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 Dachformen, Dachdeckung, Dachaufbauten und Außenwänden enthalten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16

12.2. Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

12.3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Einhaltung klimatischer Ziele wurden Festsetzungen zu Zufahrten, Stellplätzen, Einfriedungen und dem Verbot von Schottergärten getroffen. Der Bodenabstand von Einfriedungen soll gewährleisten, dass Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

13. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden und Bodendenkmäler, zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans im Rahmen der Baugenehmigung, der Stellplatzsatzung, der Vermeidung von Vogelschlag, zum Immissionsschutz und Grundwasserschutz enthalten.

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



14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.074 m².

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	762	71
Verkehrsflächen	276	25,6
Öffentliche Grünflächen	36	3,4
Gesamtfläche	1.074	100

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18

B QUELLEN

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP
REGIONALER PLANUNGSVERBAND DONAU-ILLER (1987): Regionalplan der Region
Donau-Iller

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

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