

Planstand: 22.11.2012,  
geändert am 20.02.2013  
08.04.2013

# Stadt Gundelfingen a.d. Donau Bebauungsplan "Am Bühlpark"

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## Inhalt

<b>Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
<b>Satzung</b>	
Bestandteile	Seite 6
Geltungsbereich	Seite 6
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 11
Hinweise und Empfehlungen	Seite 13
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 16
Anlagen zur Satzung	Seite 16
<b>Begründung</b>	
Anlass der Planung	Seite 17
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 17
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 17
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 18
Nutzungs- und Baukonzept	Seite 18
Erschließung	Seite 18
Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 19
Immissionsschutz	Seite 21
Denkmalschutz	Seite 22
Flächenbilanz	Seite 23
Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 23
Kosten	Seite 23
Grünordnung	Seite 24

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat in der Sitzung vom 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bühlpark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13 (3) Nr. 1 BauGB).

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2012 ist in der Zeit vom 18.12.2012 bis 18.01.2013 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2012 hat in der Zeit vom 18.12.2012 bis 18.01.2013 stattgefunden (§ 4 BauGB).

### **Erneute Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2012, geändert am 20.02.2013, ist in der Zeit vom 08.03.2013 bis 22.03.2013 erneut öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

### **Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2012, geändert am 20.02.2013, hat in der Zeit vom 08.03.2013 bis 22.03.2013 stattgefunden (§ 4 BauGB).

**Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.04.2013 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Gundelfingen a.d.Donau,  
den 09.04.2013.....

Vinkler  
.....  
Kukla, 1. Bürgermeister



**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 10.04.2013..... am 10.04.2013..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gundelfingen a.d.Donau,  
den 10.04.2013.....

Vinkler  
.....  
Kukla, 1. Bürgermeister



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BnatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

## Satzung

Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 91 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan „Am Bühlpark“**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „**Am Bühlpark**“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 22.11.2012, geändert am 20.02.2013, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 740|15 (Teilfläche), 2609|1 (Teilfl.), 2696 und 2696|2, jeweils Gemarkung Gundelfingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 22.11.2012, geändert am 20.02.2013.

### **3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

###### **3.1.1.1 Zulässig sind**

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **3.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.**

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

##### **3.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

180 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern  
90 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern  
je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

##### **3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

0,6 (GFZ, als Obergrenze)

##### **3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

2 (VG, als Höchstmaß)

##### **3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

###### **Wandhöhe**

Wandhöhe: 6,8 m (als Höchstmaß)

Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

**Gesamthöhe**

Gesamthöhe einschließlich Dach: 9,0 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum oberen Abschluss des Daches

3.2.5 **Höhe baulicher Anlagen: Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 18 BauNVO)

Wandhöhe: 3,5 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach: 7,0 m (als Höchstmaß)

3.3 **Höhenlage der Gebäude**

§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß:  
höchstens 0,5 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

3.4 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



### 3.6 **Abstandflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

### 3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### 3.8 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

### 3.9 **Immissionsschutz**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.9.1 In den Parzellen P 6 und P 11 sollen die für Lüftungszwecke genutzten Fenster von Schlaf- und Ruheräumen nach Westen oder Norden orientiert werden.

3.9.2 In den Parzellen P 1, P 7 und P 8 sollen die für Lüftungszwecke genutzten Fenster von Schlaf- und Ruheräumen nach Osten orientiert werden.

3.9.3 Soweit eine entsprechende Orientierung nicht möglich ist, sind bei den schutzbedürftigen Räumen an den Gebäude-Ost- und Südfassaden der Parzellen P 6 und P 11 sowie an den Gebäude-West-, Nord- und Südfassaden der Parzellen P 1, P 7 und P 8 ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster mit integrierter oder anderer vergleichbarer Lüftungseinrichtung einzubauen. Durch die Schallschutzfenster ist der Innenpegel aus Verkehrslärm auf nachts 25 dB(A) zu vermindern.

### 3.10 **Baumpflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen großkronige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und

dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: H, 4xv., mB., StU 18-20

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist je volle 500 m<sup>2</sup> ein mittel- bis großkroniger standortgerechte Laubbaum gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: 3xv., m.B., StU 14-16

### 3.11 **Pflege | Unterhaltung**

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

### 3.12 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

### 3.13 **Denkmäler**

§ 9 (6) BauGB

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden.

Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.

3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist aber Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung- z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter

der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayem.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayem.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachneigungen  
DN 0 - 52°

4.1.2 Dachaufbauten müssen zu den seitlichen und unteren Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

4.1.3 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 2°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

#### 4.2 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

#### 4.3 **Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen**

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

#### 4.4 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.9 vorzunehmen.

#### 4.5 **Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Abgrabungen sowie Aufschüttungen mehr als 50 cm über das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße hinaus sind grundsätzlich nicht zulässig.

#### 4.6 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

## **5 Hinweise und Empfehlungen**

### **5.1 Bodendenkmäler**

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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.

Art.8 Abs. 2 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **5.2 Immissionsschutz**

Bei der Situierung der beiden der Kreisstraße DLG 7 und der der Bahnlinie nächstgelegenen Wohnhäuser sollte auf eine möglichst hohe Abschirmung der Freiflächen im Süden der Grundstücke geachtet werden, etwa durch Garagen mit Giebeldach oder zusammenhängende Gebäude.

Hinsichtlich der Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen wird auf die Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 hingewiesen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzu nehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den

gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

### 5.3 **Regenerative Energien**

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

### 5.4 **Wassernutzung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

### 5.5 **Grund- und Oberflächenwasser**

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine direkten Beobachtungsergebnisse vorhanden. Der mittlere Grundwasserstand liegt nach den Übersichtskartenwerken ca. 8 bis 10m unter OK-Gelände. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte ggf. die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

Durch die Einzelbauvorhaben kann daher je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird vorgeschlagen, hierzu erforderlichenfalls ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen sind

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel erforderlich

Befristete Grundwasserabsenkungen in der Bauphase sind möglich, bedürfen aber einer wasserrechtlichen

Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgaragen-einbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Filterkiesmänteln und dgl.).

Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.D. zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Einsatz von Wärmepumpen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondensysteme geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Begutachtung erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

### 5.6 **Altlasten**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodschV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen.

## 6 **In-Kraft-Treten der Satzung**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,  
22.11.2012, geändert am 20.02.2013

blatter • burger  
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

---

## **Anlagen**

### Pflanzliste A

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche



## Begründung

### Anlass der Planung

Die Stadt Gundelfingen a.d.Donau beabsichtigt, im Bereich „Am Bühlpark“ Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der konkrete Wunsch eines Wohnungsbaunternehmens, den Bereich auf Grund der allgemein relativ hohen Nachfrage nach Wohnraum zu bebauen.

### Wesentliche Ziele der Planung

- Kurzfristige Ausweisung eines zentrumsnahen Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Ortsentwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes
- Angebot verschiedener Gebäudetypen
- Verbesserung der Erschließung bereits vorhandener Bebauung

### Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2696 und 2696|2 sowie die städtischen Straßenflächen Fl.Nrn. 740|15 (Teilfläche) und 2609|1 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Gundelfingen.

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage etwa 1.000 m östlich der Altstadt innerhalb einer vorhandenen, heterogenen Siedlungsstruktur und liegt derzeit brach. Im fußläufig erreichbaren Umkreis (ca. 1 km) finden sich Schulen, Kindergarten und –krippen, Sporteinrichtungen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Plangebiet liegt auf einem leichten Plateau („Bühl“) oberhalb der südöstlichen verlaufenden Lauinger Straße (Kreisstraße DLG 7), an welche sich im Süden weitere Wohnbebauung, im Südosten die Brenzaue mit der ehemaligen Weberei anschließt. Im Westen trennt die tief liegende Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen (Donautalbahn) das Plangebiet von der Wohnbebauung „Innerer Bühl“. Im Norden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit an.

Das Gelände selbst ist nahezu eben. Ein ehemals vorhandenes Wohnhaus, das durch einen Brand zerstört wurde, ist mittlerweile abgetragen. Im Übrigen finden sich nur unbedeutende Rasenflächen.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Da die gesamten geplanten Bau- und Verkehrsflächen ohnehin nur knapp 0,6 ha umfassen, ist die Voraussetzung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (gesamte zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>). Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben.



**Flächennutzungsplan** Ausschnitt | ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gundelfingen sind im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## Nutzungs- und Baukonzept

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) entwickelt werden. Dabei sollen im Wesentlichen Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten realisiert werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes (WA 1) sollen auch größere Wohngebäude mit bis zu fünf Wohneinheiten möglich sein, wie sich auch im weiteren Verlauf nach Nordosten größere Wohngebäude finden.

## Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Lauinger Straße und die Straße „Am Bühl“ aus Richtung Südosten. Innerhalb des Plangebietes wird eine neue Straße errichtet, über die die einzelnen Bauparzellen erreichbar sind. Die Straße „Am Bühl“ ist im derzeitigen Ausbauzustand

jedoch nicht ausreichend leistungsfähig und wird deshalb sowohl nordöstlich als auch nordwestlich der neuen Querstraße verbreitert. Der südliche Teil dient dagegen nur der Erschließung eines weiteren vorhandenen Hauses und wird nicht weiter ausgebaut. Für die Anbindung des Fuß- und Radwegeverkehrs Richtung Bahnbrücke ist der Ausbaustandard ausreichend.

Durch die neue Querstraße kann zudem die Erreichbarkeit der nordwestlich gelegenen Häuser verbessert werden.



**Städtebaulicher Vorentwurf** ohne Maßstab

Stellplätze werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausgewiesen, diese sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für die leitungsgebundene medientechnische Erschließung gelten die Ausführungen analog.

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll – soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen – nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden.

### **Festsetzungskonzept Bebauung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Flächen vor allem dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

ausdrücklich nicht zugelassen. So werden Konflikte – auch mit der in großen Teilen ebenfalls mit Wohnhäusern besetzten - Umgebung vermieden.

### Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundfläche (GR) von höchstens 180 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. 90 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Zugleich werden Geschossflächenzahlen (GFZ) von höchstens 0,6 festgesetzt.

Darüber hinaus werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Durch die Kombination von GR, GFZ und Gebäudehöhen wird zum Einen die Größe der einzelnen Gebäude auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt. Zum Anderen wird aber auch eine zu hohe Dichte bei sehr kleinen Grundstückszuschnitten vermieden (GFZ). Auf die Forderung nach Mindest- oder Höchstgrößen für die Baugrundstücke kann dadurch im Sinne hoher Flexibilität jedoch verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

Grundstück	Grundfläche GR	GFZ (II VG)
307 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0,59
371 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0,49
402 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0,45
545 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	0,59
614 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0,59
742 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0,49
805 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0,45
775 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0,46
770 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	0,57

### Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung

### **Sonstige Festsetzungen für Gebäude**

Die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhe einschließlich Dach, Höhenlage Fußboden Erdgeschoss) ermöglicht ein- oder zweigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern.

Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig.

Für das Plangebiet wird zudem entsprechend der Umgebung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

– Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich durch einen kleinen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln.

Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür ausreichend groß bemessenen Baugrenzen errichtet werden, sonstige Nebengebäude gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb.

Eine detaillierte Festsetzung zulässiger Gebäudeformen erfolgt angesichts der relativ heterogenen Umgebung sowie des Wunsches nach hoher gestalterischer Freiheit nicht.

Die zulässigen Dachneigungen liegen deshalb zwischen 0° und 52° (traditionelle Dachneigung der alten Bauernhäuser, nördlich und südlich noch zu finden).

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. für das Dach, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da eine insgesamt gute Baugestaltung in der Regel nicht durch Satzungsvorgaben, sondern nur durch eine qualifizierte Bauplanung erreicht werden kann.

### **Immissionsschutz**

Durch die Nähe der Kreisstraße DLG 7 (Lauinger Straße) und der Bahnlinie wird das Plangebiet mit Verkehrslärm belastet. Zumindest bei den jeweils nächstgelegenen Grundstücken (P 6 und P 11 zur DLG 7, P 1, P 7 und P 8 zur Bahnlinie) ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18055 Teil 1 (tagsüber|nachts 55|45 dB(A)) sowie die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV: tagsüber|nachts 59|49 dB(A)) für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Deshalb werden entsprechende Festsetzungen zur Orientierung der für Lüftungszwecke genutzten Fenster von Schlaf- und Ruheräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alternativ wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster sowie entsprechender Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Zusätzlich wird empfohlen, bei der Situierung der beiden der Kreisstraße DLG 7 und der der Bahnlinie nächstgelegenen Wohnhäuser sollte auf eine möglichst hohe Abschirmung der Freiflächen im Süden der Grundstücke zu achten, etwa durch Garagen mit Giebeldach oder zusammenhängende Gebäude.

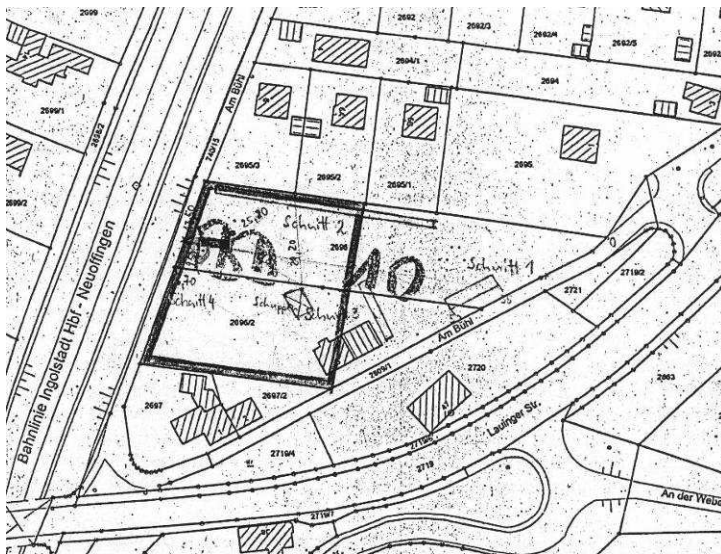
Hinsichtlich der Schalldämmung von Fensters und deren Zusatzeinrichtungen wird auf die Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 hingewiesen.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet umfasst Flächen, die als Bodendenkmal kartiert sind (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber des Frühmittelalters, Denkmalnummer D-7-7428-0420).

Hierzu hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 11.07.2006 bereits gegenüber der Stadt Gundelfingen wie folgt Stellung genommen:  
„auf Wunsch der Eigentümer der Flurstücke 2996|2 und 2696 in Gundelfingen hat das BLfD am 11.5.2006 freundlicherweise auch ohne konkrete Bauplanung Sondagen im Vorhabensbereich durchgeführt: Beide Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzplan als Teil eines Bodendenkmals ausgewiesen. Ziel der Sondagen war es eventuell Bereiche zu erfassen, die keine archäologische Belastung aufweisen. Es wurden vier kleinere Sondagen auf dem Areal angelegt. Lediglich im westlich gelegenen Schnitt 4 wurden vorgeschichtliche Siedlungsgruben (7428-367) nachgewiesen. Da mit den relativ kleinflächigen Sondagen nur ein geringer Teil der Grundstücke sicher sondiert werden konnte ist eine absolute Aussage der Siedlungsgrenzen nicht exakt vorhersehbar. Wir gehen allerdings derzeit davon aus, dass nur der westliche Bereich der beiden Grundstücke bei einer möglichen Überplanung veranlasserfinanziert archäologisch untersucht werden muss (siehe beiliegender Plan). Für die östliche Fläche reicht ein Hinweis auf Art. 8 DSchG sowie eine Baubeginnanzeige 1 Woche vorher schriftlich an das BLfD. Bei einer konkreten Planung sind wir entsprechend zu beteiligen.“

Um mögliche Bodendenkmäler zu schützen, werden entsprechende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.



**Plan: Anlage zum Schreiben des BLfD**

### Flächenbilanz

Bauflächen (WA)	4.853 m <sup>2</sup>	81,2 %
Straßenverkehrsflächen	1.144 m <sup>2</sup>	18,8 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.997 m <sup>2</sup>	100,0 %

### Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

### Kosten

Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens und der Erschließungsmaßnahmen werden durch das Wohnungsbaunternehmen getragen. Entsprechende Regelungen erfolgen mittels eines städtebaulichen Vertrages. Der Stadt Gundelfingen entstehen durch die Ausweisung der Bauflächen somit keine Kosten.

## **Grünordnung**

Im Zufahrtbereich zum Plangebiet (östlich Parzelle P 6) wird ein Baumstandort festgesetzt.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung. Die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet die Grundwasserneubildung und entlastet zugleich das öffentliche Abwassernetz, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird im Übrigen entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf eine detaillierte Betrachtung des Eingriffs in den Naturhaushalt, auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie sonstige Informationen und Erklärungen gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet.