

Planstand: 24.07.2014,
redaktionelle Änderung
und Satzungsbeschluss
am 16.10.2014

Stadt Gundelfingen a.d. Donau Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Nikolaus-Lenau-Straße"

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

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 5
Satzung	
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
Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 17
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 17
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 17
4. Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 18
5. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 19
6. Erschließung	Seite 19
7. Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 20
8. Grünordnung	Seite 24
9. Immissionsschutz	Seite 25
10. Denkmalschutz	Seite 25
11. Flächenbilanz	Seite 26
12. Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 27
13. Kosten	Seite 27

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d.Donau hat in der Sitzung vom 24.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nikolaus-Lenau-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 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 24.07.2014 ist in der Zeit vom 26.08.2014 bis 26.09.2014 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 24.07.2014 hat in der Zeit vom 26.08.2014 bis 26.09.2014 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d.Donau hat in der Sitzung vom 16.10.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2014, redaktionell geändert am 16.10.2014, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Gundelfingen a.d.Donau,
den 20.10.2014


.....
Kukla, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit
Bekanntmachung vom 18.11.14..... am 19.11.2014
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 20.11.2014.....

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 „Nikolaus-Lenau-Straße“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Nikolaus-Lenau-Straße“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 24.07.2014, redaktionell geändert am 16.10.2014, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 3943|3, Gemarkung Gundelfingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 24.07.2014, redaktionell geändert am 16.10.2014.

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)

WA 1 und WA 2:

- 150 m² bei Einzelhäusern
 - 75 m² bei Doppelhäusern
- je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

WA 3:

- 220 m² bei Einzelhäusern
 - 110 m² bei Doppelhäusern
- je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

WA 1 und WA 2:

0,6 (GFZ, als Obergrenze)

WA 3:

0,9 (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

WA 1 und WA 2:

2 (VG, als Höchstmaß)

WA 3:

3 (VG, als Höchstmaß)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Geländeoberfläche ist die Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf Höhe der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und vergleichbare Querbauten dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,25 m überschreiten.

Diese Querbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten und höchstens 1,5 m über die jeweilige Hausseite vorstehen.

WA 1: Wandhöhe: 4,50 m (als Höchstmaß)

WA 2: Wandhöhe: 7,00 m (als Höchstmaß)

WA 3: Wandhöhe: 7,50 m (als Höchstmaß)

Im WA 3 gilt darüber hinaus für einseitig nach Norden geneigte Pultdächer:

- traufseitige Außenwand:
Wandhöhe höchstens 8,75 m
- firstseitige Außenwand:
Wandhöhe höchstens 10,00 m

Die firstseitige Außenwand des obersten Geschosses muss dabei gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurück springen.

Gesamthöhe

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Daches (z.B. Dachfirst oder Attika); sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

WA 1 und WA 2:

Gesamthöhe einschließlich Dach: 9,5 m
(als Höchstmaß)

WA 3:

Gesamthöhe einschließlich Dach: 11,0 m
(als Höchstmaß)

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

Wandhöhe: 3,5 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach: 7,5 m (als Höchstmaß)

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Geplante (festgesetzte) Geländeoberfläche ist die Oberkante Straßenrand an der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße.

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. 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. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

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

3.6 Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.7 Anzahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA 1 und WA 2:

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

WA 3:

Je Wohngebäude sind höchstens fünf Wohnungen zulässig.

3.8 **Sichtdreiecke** § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden (außer Zäunen). Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

3.9 **Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

3.10 **Baumpflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist je volle 500 m² ein mittel- bis großkroniger standortgerechte Laubbaum oder 3 Obstbäume gemäß Pflanzliste A bzw. C oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.11 **Pflege | Unterhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht 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.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

WA 1:

- Satteldächer: Dachneigung 25° - 52°

WA 2 und WA 3:

- Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer:
Dachneigung 0° - 52°

Garagen:

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.1.2 Abweichungen bis zu 5° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.

4.1.3 Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten. Sie müssen zu den seitlichen und oberen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° nicht zulässig.

4.1.4 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 5°) 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.

Für Wohnungen mit mehr als 65 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für Häuser mit bis zu zwei Wohnungen gilt:

Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

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 Schotterterrassen, 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. 3.10 vorzunehmen.

4.5 **Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen und Abgrabungen um mehr als 50 cm gegenüber der geplanten (festgesetzten) Geländeoberfläche nach Nr. 3.3 sind 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

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) sind zu dulden.

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 Entwässerung

Auf Grund der Höhenlage kann eine Druckentwässerung bzw. eine Schmutzwasserhebeanlage erforderlich sein. Die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) ist im Vorfeld eines Bauvorhabens zu prüfen und gegebenenfalls mit dem Bauamt Gundelfingen abzustimmen.

5.5 Wassernutzung

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

5.6 **Baugrund | Grund- und Oberflächenwasser**

Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Durch die Einzelbauvorhaben kann 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 hydro-geologisches 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.

Anzeigespflichtige Erdaufschlüsse:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz – WHG -). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand. Nach den Übersichtskartenwerken des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth liegt Der mittlere Grundwasserstand ca. 2 m unter OK-Gelände.

Es wird empfohlen, die Keller bei hohem Grundwasserstand 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 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. 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.

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.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

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 für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

5.7 **Altlasten**

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.ä.

angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen unverzüglich zu verständigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Dillingen ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,
24.07.2014, redaktionell geändert am 16.10.2014

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Anlagen

Pflanzenliste A: Laubbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 cm

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

Pflanzenliste C: Obstbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14 cm

Obstbäume aus der Sortenliste des Landkreises Dillingen

Begründung

1. Anlass der Planung

Die Stadt Gundelfingen a.d.Donau beabsichtigt, im Bereich „Nikolaus-Lenau-Straße“ Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist die konkrete Absicht eines Investors, den Bereich auf Grund der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnraum zu bebauen.

2. 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 Wohnungstypen (Einfamilien- und Doppelhäuser sowie kleinerer Geschosswohnungsbau)
- Orientierung der Baukörperformen und –größen an der vorhandenen Bebauung (städtebauliche Einfügung)

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 3943|3, Gemarkung Gundelfingen.

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnah etwa 1 km Luftlinie südlich der Innenstadt, liegt innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur der Nachkriegszeit und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Umkreis von ca. 1 -1,5 km finden sich Grund- und Mittelschule, Kindergarten und –krippe, Sporteinrichtungen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, rund 2 km Wegstrecke entfernt zudem das Kreissportzentrum und der Gartnersee. Ein Supermarkt sowie eine Tankstelle liegen knapp 300 m entfernt.

Im Westen und Osten ist das Plangebiet von Einfamilienhaus-Wohnbebauung umgeben. Im Norden findet sich an der Gerhart-Hauptmann-Straße zudem Geschosswohnungsbau (Bestand bzw. in Planung). Im Osten grenzt ein Gärtnereibetrieb an, südöstlich findet sich zudem ein Autohändler. Die Nikolaus-Lenau-Straße begrenzt das Plangebiet im Süden. Östlich der Gärtnerei verläuft schließlich die „Günzburger Straße“.

Das Gelände selbst ist nahezu eben und liegt geringfügig tiefer als die umgebenden Straßen und Grundstücke.



Abb. 1: Luftbild Plangebiet ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Da der gesamte Geltungsbereich nur 4.888 m² umfasst, ist die Voraussetzung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (gesamte zulässige Grundfläche < 20.000 m²). Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben.



Abb. 2: Flächennutzungsplan Ausschnitt | ohne Maßstab

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

5. Nutzungs- und Baukonzept

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Dabei sollen im südlichen und mittleren Bereich Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten realisiert werden.

In der nördlichen Reihe (WA 3) sollen – im Übergang zum Geschosswohnungsbau an der Gerhart-Hauptmann-Straße - auch größere Gebäude mit bis zu fünf Wohneinheiten möglich sein.



Da die Straße nur der Erschließung der neuen Baugrundstücke selbst dient und somit nur mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird auf eine Differenzierung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer (Autoverkehr, Radfahrer, Fußgänger) verzichtet.

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

Im Einmündungsbereich der neuen Straße in die Nikolaus-Lenau-Straße werden Sichtdreiecke festgesetzt, um eine ungehinderte Sicht für den aus- und einfahrenden Verkehr zu gewährleisten. Die Sichtdreiecke berücksichtigen dabei die zulässige Geschwindigkeit in der Nikolaus-Lenau-Straße von 30 km/h (Schenkellänge 30 m nach RAS 06).

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.

7. Festsetzungskonzept Bebauung

7.1. 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 mit der in großen Teilen ebenfalls mit Wohnhäusern besetzten Umgebung vermieden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 und WA 2 auf Grund der relativ kleinen Grundstücke eine zulässige Grundfläche (GR) von höchstens 150 m² je Einzelhaus bzw. 75 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Für das WA 3, das auch größere Gebäude auf größeren Grundstücken ermöglicht, wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 220 m² je Einzelhaus bzw. 110 m² 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 (WA 1 und WA 2) bzw. 0,9 (WA 3) festgesetzt.

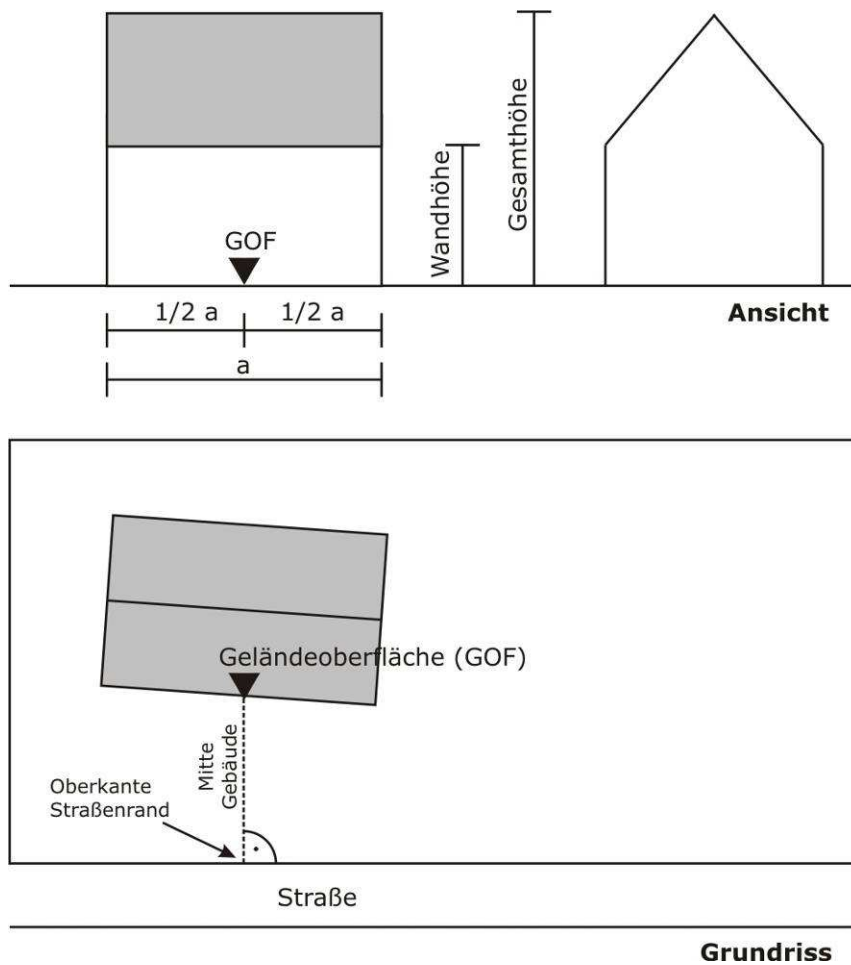


Abb. 4: Wandhöhe | Gesamthöhe | Höhenlage der Gebäude
Prinzipiskizze ohne Maßstab

Durch die Kombination von GR und GFZ wird zum Einen die Größe der einzelnen Gebäude auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt (GR | Gebäudehöhen). 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 höherer Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

Zulässig ist somit zum Beispiel im WA 2 ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Außenmaße 12,5 m x 12,0 m, zuzüglich Garage) auf einem 500 m² großen Grundstück. Bei kleineren Grundstücksflächen reduziert sich die zulässige Gebäudegröße entsprechend.

Grundstück	GR	GRZ	GFZ: II VG WA 1 + 2	GFZ: III VG WA 3
400 m ²	150 m ²	0,38	0,75 nicht zulässig!	
400 m ²	120 m ²	0,30	0,60	
500 m ²	150 m ²	0,30	0,60	
600 m ²	150 m ²	0,25	0,50	
667 m ²	220 m ²	0,33	0,60	0,99 nicht zulässig!
667 m ²	200 m ²	0,30		0,90
2.000 m ²	3 x 220 m ²	0,33		0,99 nicht zulässig!
2.000 m ²	3 x 200 m ²	0,30		0,90

Abb. 5: Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wandhöhe sowie Gesamthöhe einschließlich Dach) ermöglicht Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtgröße in die Umgebung eingliedern:

WA 1:

eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (als Vollgeschoss) entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung entlang der Nikolaus-Lenau-Straße

WA 3:

zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (als Vollgeschoss) oder mit 2. Obergeschoss als Staffelgeschoss mit flachgeneigtem Dach im Übergang zum Geschosswohnungsbau an der Gerhart-Hauptmann-Straße

WA 2:

zweigeschossige Gebäude ohne ausbaubares Dachgeschoss im Übergangsbereich zwischen WA 1 und WA 3

Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig.

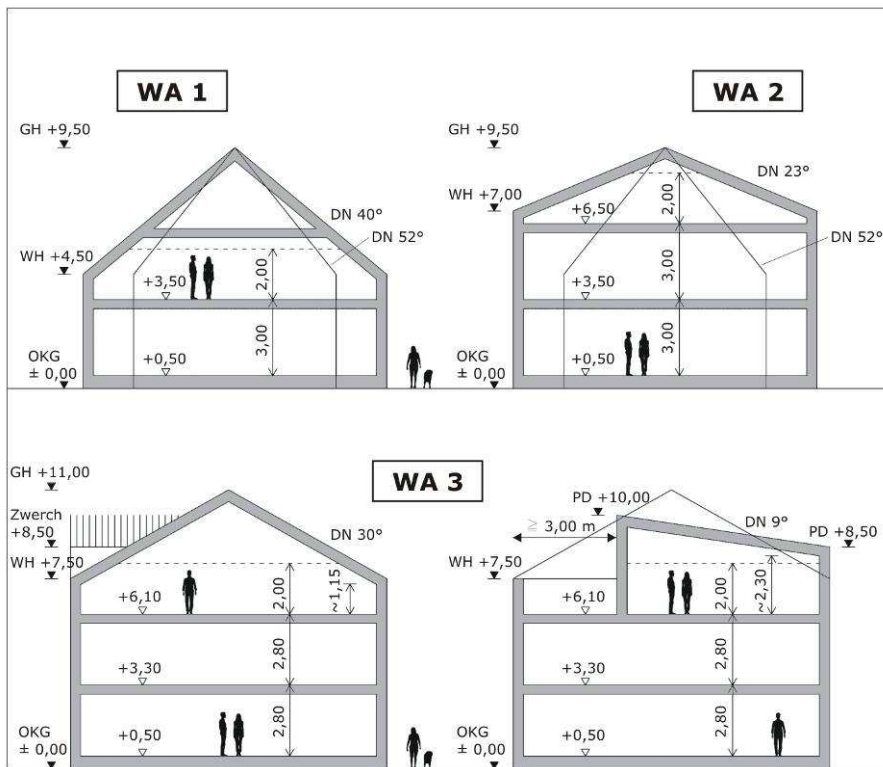


Abb. 6: Beispiele möglicher Gebäudequerschnitte Maßstab 1:333
oben links: WA 1, oben rechts: WA 2, unten: WA 3

Die Festsetzungen stellen zudem eine ausreichende Belichtung der jeweiligen Nachbargrundstücke sicher.

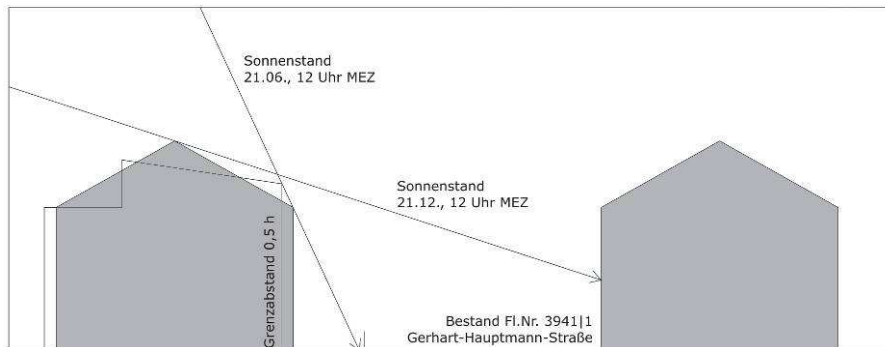


Abb. 7: Sonnenstände | Schattenwurf WA 3 Maßstab ca. 1:400

7.3. Sonstige Festsetzungen für Gebäude

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

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich durch einen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln (jeweils 3 m Tiefe).

Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen errichtet werden. Der Vorgartenbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist von Garagen dagegen frei zu halten. Vor Garagen ist zur Straße zudem ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zu schaffen.

Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fußweg) müssen diese Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Hierdurch wird eine gestalterische Kanalisierung dieser Wege sowie verkehrssicherheitstechnische Gefahrenpunkte für und durch Fahrzeuge vermieden.

Für das WA 1 werden Satteldächer (Dachneigung 25° - 52°) mit ost-west-gerichtetem First entsprechend der Nachbarbebauung entlang der Nikolaus-Lenau-Straße festgesetzt. Eine weitere 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 Region).

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.

8. Grünordnung

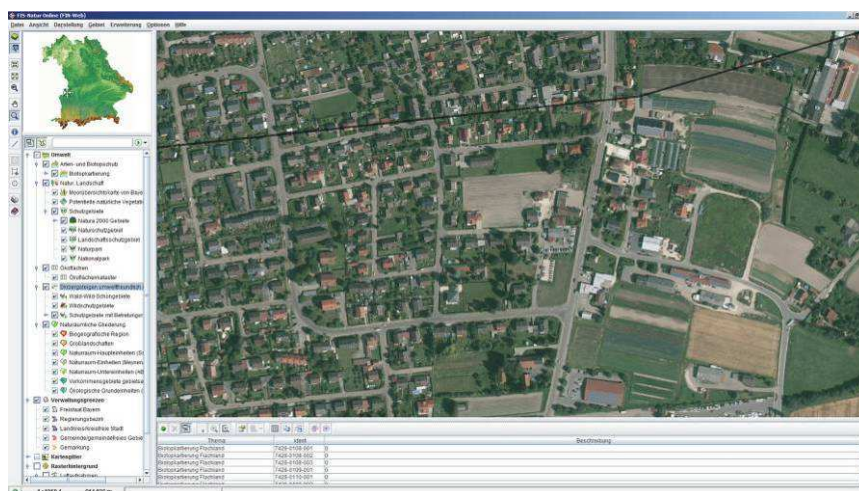


Abb. 10: Biotope: Keine Kartierung
Quelle: FIS-Online Natur | 22.07.2014 | ohne Maßstab

Das Gelände wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Kartierte Biotope oder andere schützenswerte Landschaftsbestandteile finden sich nicht.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen dienen neben der räumlichen Gestaltung auch der kleinklimatischen Verbesserung. 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.

9. Immissionsschutz

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein aktiver Gärtnereibetrieb. Deshalb wird ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Der Autohandel im Südosten wird im Wesentlichen während der Tagzeit betrieben und weist zudem einen räumlichen Abstand zum Plangebiet auf.

Bei der etwas weiter östlich gelegenen „Günzburger Straße“ handelt es sich um eine der Hauptverkehrsachsen in Gundelfingen. Der Durchgangsverkehr sowie ein wesentlicher Teil des örtlichen Verkehrs verläuft jedoch über die Umgehungsstraße („B 16 neu“), so dass die Günzburger Straße nur noch mäßige Lärmemissionen verursacht.

Sonstige nennenswerte Emissionen im Umfeld des Planbereichs sind nicht bekannt.

10. Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes finden sich kartierte Bodendenkmale (Abb. 8 und 9).

Um möglicherweise vorhandene Bodendenkmale im Baugebiet zu schützen, werden entsprechende Hinweise in die Satzung aufgenommen.

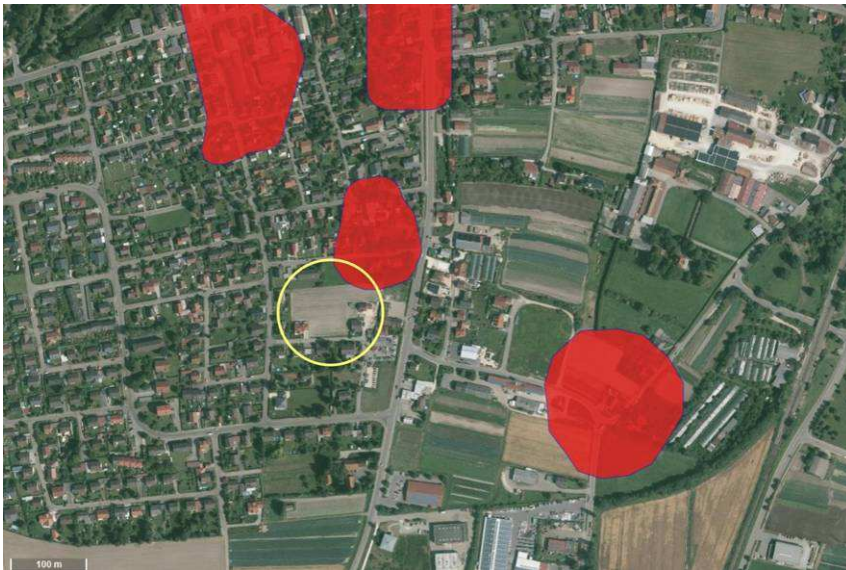


Abb. 8: Denkmale

Quelle: BayernAtlas.de | 11.07.2014 | Maßstab ca. 1:10.000

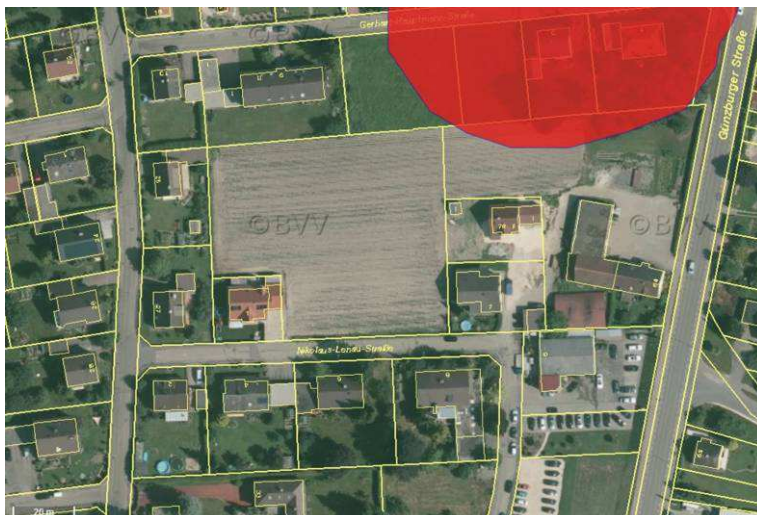


Abb. 9: Denkmale

Quelle: BayernAtlas.de | 11.07.2014 | Maßstab ca. 1:2.500

11. Flächenbilanz

Bauflächen WA	4.389,14 m ²	89,8 %
Straßenverkehrsflächen	498,53 m ²	10,2 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.887,67 m ²	100,0 %

Die Sichtdreiecke im Bereich der „Nikolaus-Lenau-Straße“ (außerhalb der neuen Erschließung) sind in der Flächenbilanz nicht enthalten.

12. Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Grenzregelungen oder Umlegung) sind nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet im Eigentum des Investors steht.

13. Kosten

Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie der Erschließungsmaßnahmen werden durch den Investor getragen. Entsprechende Regelungen erfolgen mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Gundelfingen und dem Investor. Der Stadt Gundelfingen entstehen durch die Ausweisung der Bauflächen somit keine direkten Kosten.