

Planstand: 10.05.2012,  
geändert am 22.11.2012,  
geändert am 20.02.2013  
" " 08.04.2013

# Stadt Gundelfingen a.d. Donau Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Unterer Ehla"

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 13
Hinweise und Empfehlungen	Seite 15
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 18
Anlagen zur Satzung	Seite 18
<b>Begründung</b>	
Anlass der Planung	Seite 19
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 19
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 19
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 20
Nutzungs- und Baukonzept	Seite 21
Erschließung	Seite 21
Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 23
Immissionsschutz	Seite 26
Denkmalschutz	Seite 27
Flächenbilanz	Seite 27
Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 28
Kosten	Seite 28
Grünordnung	Seite 28
<b>Anlage</b>	
Lageplan der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen	

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat in der Sitzung vom 10.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Ehla“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2012 hat in der Zeit vom 06.07.2012 bis 07.08.2012 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

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

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2012 hat in der Zeit vom 06.07.2012 bis 07.08.2012 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2012, geändert am 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 10.05.2012, geändert am 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 10.05.2012, geändert am 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 10.05.2012, geändert am 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 24.04.2013.....

Kukla  
.....  
Kukla, 1. Bürgermeister



### Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 06.05.2013 am 08.05.2013 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 08.05.2013.....

Kukla  
.....  
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 „Unterer Ehla“**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Unterer Ehla“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 10.05.2012, geändert am 22.11.2012, geändert am 20.02.2013, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 3669|2, 3672|2, 3674, 3674|1, 3675, 3676, 3676|1, 3676|2, 3680 und 3988|1, jeweils Gemarkung Gundelfingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 10.05.2012, geändert am 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.**

##### **3.1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

###### **3.1.3.1 Zulässig sind**

###### **im MI 1:**

1. Wohngebäude

###### **im MI 2:**

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

##### **3.1.4 Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.**

### 3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

#### 3.2.1 Grundfläche | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

##### **WA und MI 1:**

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

##### **MI 2:**

Grundflächenzahl 0,6  
(GRZ, als Obergrenze)

#### 3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

##### **WA und MI 1:**

0,5 (GFZ, als Obergrenze)

##### **MI 2:**

0,9 (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)  
Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

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

##### **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.

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.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen sowie den 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

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen  
zulässig.

### 3.8 **Öffentliche Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der Bereich am südöstlichen Rand des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 3.9 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen soll über Mulden im Bereich der öffentlichen Grünfläche versickert werden.

### 3.10 **Kinderspielplätze**

§ 9 (1) Nr. 22 BauGB

Ein Kinderspielplatz wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

### 3.11 **Immissionsschutz**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Grünstreifens im Südosten des Plangebietes ist zum Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen aus den westlich benachbarten Gewerbeflächen eine aktive Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über der künftigen Geländeoberkante der westlich angrenzenden Wohnbebauung zu errichten.

Auf der Mischgebietsfläche MI 2 (Parzellen P15 und P16) sind nur Gewerbenutzungen zulässig, die an den umliegenden Wohngebäuden die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) einhalten. In diesem Zusammenhang sind einerseits die gewerblichen Geräuschvorbelastungen zu berücksichtigen, und andererseits die erforderlichen Schallschutzvorkehrungen an den bestehenden bzw. künftig hinzukommenden Wohnnutzungen.

Im MI 1 ist bei tagsüber schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Wohnküche, Büro, Kinderzimmer etc.) innerhalb der Mischgebietsparzelle P16 zur Schaffung wohnverträglicher Verhältnisse zumindest ein Fenster

zur Wohnraumlüftung von der östlichen Gebäudeseite und im Süden der Parzelle P16 zusätzlich von der südlichen Gebäudeseite weg zu orientieren.

Darüber hinaus ist Wohnen im Mischgebiet nur unter Beachtung der Bebauungs- und Geräuschsituation, die zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- oder Freistellungsantrags des Einzelbauvorhabens vorgegeben ist, und ggf. unter Berücksichtigung eigener schalltechnischer Vorkehrungen möglich.

In Bezug auf die Baufelder P9, P10 und P11 müssen schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Wohnküche, Büro, Schlaf-, Ruhe-, Kinderzimmer etc.) zumindest ein Fenster an einer anderen als der Ostfassadenseite aufweisen. Im Fall der Parzelle P1 ist bei Schlafräumen (Schlaf-, Ruhe-, Kinderzimmer) zumindest ein Lüftungsfenster von der Ostseite und im Fall der Parzelle P 14 von der Nordseite weg zu orientieren.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude bzw. Wohnungen (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

### 3.12 **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 standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

### 3.13 **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.

### 3.14 **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.

### 3.15 **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.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.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.

Für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sog. „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 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. 3.12 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.

Dies gilt nicht für den Bereich der öffentliche Grünfläche (Versickerungsmulden und Lärmschutzwall).

#### 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**

Mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen 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 Wassernutzung**

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

### **5.5 Entwässerung**

Auf Grund der Höhenlage kann eine Druckentwässerung erforderlich sein. Die Entwässerung ist im Vorfeld eines Bauvorhabens zu prüfen und gegebenenfalls mit dem Bauamt der Stadt Gundelfingen abzustimmen.

## 5.6 Grund- und Oberflächenwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine direkten Beobachtungsergebnisse vorhanden. Der mittlere Grundwasserstand liegt nach den Übersichtskartenwerken ca. 2-3 m unter OK-Gelände. Es wird daher auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch die erforderliche Auffüllung im Plangebiet wird der Abstand zum Grundwasser jedoch tendenziell größer, so dass hier eine zusätzliche Verbesserung zu erwarten ist. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte 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.

## 5.7 **Altlasten**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub 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,  
10.05.2012, geändert am 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 „Unterer Ehlä“ Wohn- und Mischgebietsflächen auszuweisen. Anlass sind zahlreiche konkrete Anfragen nach Baugrundstücke innerhalb des Stadtgebietes.

### **Wesentliche Ziele der Planung**

- Kurzfristige Ausweisung eines zentrumsnahen Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von Mischgebietsflächen i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie für innenstadtverträgliche Misch- und Gewerbeflächen
- Ortsentwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes
- Entwicklung ortsräumlicher Qualitäten bei wirtschaftlicher Erschließung, mit der Möglichkeit zur Anbindung bereits vorhandener, unzureichend erschlossener Bebauung sowie zur künftigen Anbindung weiterer Flächen
- Angebot verschiedener Gebäudetypen

### **Geltungsbereich und Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 3669|2, 3672|2, 3674, 3674|1, 3675, 3676, 3676|1, 3676|2, 3680 und 3988|1, jeweils Gemarkung Gundelfingen.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage etwa 500 m südlich der Altstadt innerhalb einer vorhandenen, heterogenen Siedlungsstruktur und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im fußläufig erreichbaren Umkreis finden sich Schulen, Kindergarten und –krippen, Sporteinrichtungen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Im Norden, Nordwesten und Süden ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die langfristig ebenfalls bebaut werden könnten, auf absehbare Zeit aber weiterhin landwirtschaftliche Fläche bleiben werden, da sie noch von dem benachbarten Gartenbaubetrieb bewirtschaftet werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle, an deren Stelle längerfristig jedoch Wohn- und Mischgebietsflächen entstehen

könnten. Im Osten grenzen schließlich Gewerbeflächen an, die zum Teil derzeit brach liegen.

Das Gelände ist nahezu eben, liegt derzeit jedoch etwas tiefer als die umgebenden Flächen und kann im Zuge der Erschließung entsprechend angehoben werden.

### 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 17.673 m<sup>2</sup> 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 | Maßstab 1:5.000

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gundelfingen sind im Bereich des Plangebietes Mischgebiets- und Gewerbeflächen dargestellt, im westlichen Anschluss an das Plangebiet Wohnbauflächen.

Gegenüber der Situation bei Erstellung des Flächennutzungsplans besteht weniger Bedarf an Gewerbeflächen. Insbesondere stehen nach der Insolvenz der östlich gelegenen Fa. Schwarz Gewerbeflächen in größerem Umfang zur Verfügung. Dabei ist derzeit nicht absehbar, ob hier überhaupt noch entsprechender Bedarf für Gewerbe vorhanden ist.

Gleichzeitig besteht innerhalb des Stadtgebietes jedoch große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Das Plangebiet eignet sich hierzu zum Einen wegen der zentrumsnahen Lage sowie den topografischen und erschließungstechnischen Bedingungen sehr

gut. Zudem stellt die neue Bebauung eine organischere Fortführung der bereits vorhandenen Wohnbebauungen im Norden, Westen und Süden dar, als Gewerbegebietsflächen dies könnten. Dabei können auch innerstädtische Flächen entwickelt werden, um einer weiteren Zersiedlung nach außen entgegen zu wirken.

Durch die Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen ergeben sich allerdings auch Konflikte, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes (Schallschutz). Hierzu wurden jedoch bereits detaillierte Untersuchungen durchgeführt und in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde entsprechende Maßnahmen konzipiert.

Dazu gehört neben den reinen technischen Schallschutzmaßnahmen vor allem die Gliederung des Plangebietes in verschiedene Baugebietstypen (WA und MI mit differenzierten Nutzungen). So wird ein geordneter Übergang von den Wohnbauflächen zum Gewerbe hin geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten anstehenden Änderung entsprechend berichtigt (§ 13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

### **Nutzungs- und Baukonzept**

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) sowie als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entwickelt werden.

Dabei sollen im Wesentlichen Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten realisiert werden, im Übergang zu den Gewerbeflächen sowie zur landwirtschaftlichen Halle im Norden zudem Mischgebietsflächen.

Im Übergang zum Gewerbe werden zudem, um ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung zu gewährleisten, Grünflächen ausgewiesen, bei denen noch ein zusätzlicher Schallschutz durch Geländemodellierung (Lärmschutzwall) möglich ist.

### **Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die „Schützenstraße“ bzw. den „Ehlweg“ im Norden sowie über die bereits vorhandene (jedoch noch weiter auszubauende) Straße „Unterer Ehla“ an der Westseite des Plangebietes.

Über eine Schleife nach Osten erfolgt die Erschließung der Wohnbauflächen. Zudem kann das bislang gefangene Anwesen

Fl.Nrn. 3681|1 und 3681|2 mittels einer Stichstraße mit angebunden werden.  
Langfristig könnte auch die westlich angrenzende Fläche über eine Stichstraße und einen Wohnhof erschlossen werden (siehe „Vorentwurf Gesamtbereich“).



**Vorentwurf Gesamtbereich  
ohne MI-Fläche im Nordosten,  
jedoch mit Erweiterungsflächen im Westen** Maßstab 1:3.333

Die östlich gelegene Grünfläche ist schließlich über einen Fußweg erreichbar.

Vor Osten her ist über den vorhandenen, jedoch noch weiter auszubauenen, Weg die Anbindung der Mischgebietsflächen sowie der Ausgleichsflächen (Bewirtschaftung) gewährleistet. Zudem könnten hier längerfristig weitere östlich gelegene Flächen erschlossen werden, ohne hier die Wohnflächen zusätzlich zu belasten.

Stellplätze werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausgewiesen, diese sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Allerdings sind die Straßenbreiten so bemessen, dass das Abstellen von PKWs möglich ist (Gesamtbreite Straßenraum: mind. 5,50 m, davon geplante Ausbaubreite der Straße: 4,75 m).

Für die leitungsgebundene medientechnische Erschließung gelten die Ausführungen analog.  
Das Niederschlagswasser soll allerdings nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern soweit als möglich versickert werden. Für Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen werden hierzu im Bereich der Ausgleichsflächen auch Versickerungsmulden ausgebildet.

## **Festsetzungskonzept Bebauung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich entlang der Erschließungsschleife 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.

Im Übergangsbereich zu den Gewerbeflächen sowie zur landwirtschaftlichen Halle im Norden werden dagegen Mischgebietsflächen im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt, die eine höhere Toleranz hinsichtlich der Immissionen (v.a. Schall, siehe unten) aufweisen. Das Mischgebiet wird dabei in einen Wohnteil (MI 1) und einen gewerblichen Teil (MI 2) gegliedert. Dabei werden aus dem Katalog nach § 6 (2) BauNVO nur jene Nutzungen Bestandteil der Satzung, die hier sinnvoll umzusetzen sind. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden hier ebenfalls nicht zugelassen. Die MI-Flächen vermitteln so zum Einen zwischen neuer Wohnbebauung und bestehenden Betrieben. Zum Anderen besteht für solche Flächen konkreter Bedarf durch kleinere Handwerksbetriebe. Besonders geeignete sind hier Betriebe, die vor allem Lagernutzung sowie geräuscharme Produktion betreiben. Der Stadt Gundelfingen liegen hier auch konkrete Anfragen vor.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wird im WA und im MI 1 eine zulässige Grundfläche (GR) von 200 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Für das MI 2, das größere Gebäude auf größeren Grundstücken ermöglicht, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

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

Zugleich wird für das WA und das MI 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,5 festgesetzt, für MI 2 eine GFZ von höchstens 0,9.

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 hoher Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

Zulässig ist somit zum Beispiel ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Außenmaße 12,5 m x 16,0 m, zuzüglich Garage) auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Bei kleineren Grundstücksflächen reduziert sich die zulässige Gebäudegröße entsprechend.

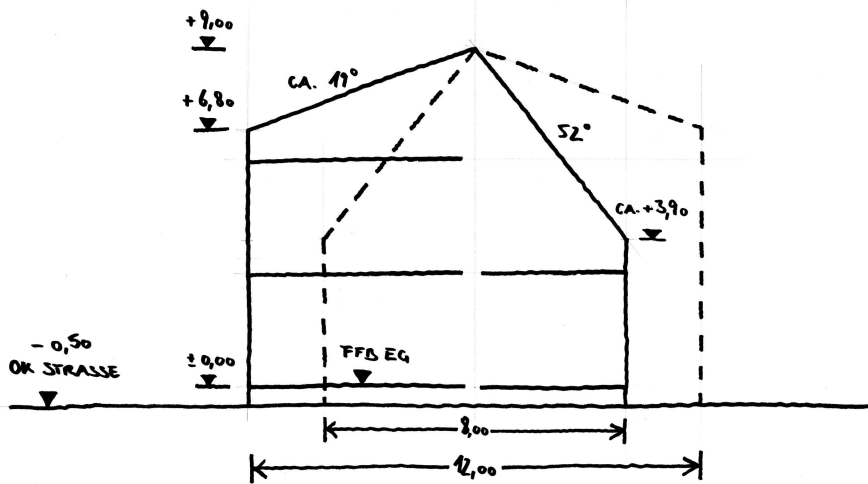
<b>Fläche Grundstück</b>	<b>GR</b> Grundfläche	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b> bei 2 VG
<b>WA und MI 1</b>			
500 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>		0,40
500 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>		0,50
600 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>		0,50
640 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>		0,31
640 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>		0,50
800 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>		0,25
800 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>		0,40
800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		0,50
1.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		0,40
<b>MI 2</b>			
750 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	0,44	0,60 (bei I VG)
750 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	0,60	0,88
1.500 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>	0,45	0,60 (bei I VG)
1.500 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	0,60	0,90

**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.





**Beispiele möglicher Gebäudequerschnitte** Maßstab 1:200

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. Die östliche Baugrenze der Parzellen P9 bis P15 ist immissionsschutzbedingt (siehe unten).

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  $0^\circ$  und  $52^\circ$  (traditionelle Dachneigung der alten Bauernhäuser, westlich und nördlich 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.

Flächen für Spielanlagen werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

### **Immissionsschutz**

Im Osten grenzen an das Plangebiet Gewerbeflächen an. Diese liegen derzeit zwar zum Teil brach, trotzdem besteht nach Angaben der Immissionsschutzbehörde entsprechendes Baurecht, so dass auch die still liegenden Flächen schalltechnisch als GE bzw. GI zu betrachten sind.

– Die WA-Flächen halten deshalb einen ausreichend großen Abstand (Baugrenze) zum GE|GI ein. Nähere angrenzende Flächen werden als MI festgesetzt, da im MI – vor allem nachts – höhere (Schall)immissionswerte möglich sind. Die Abstandsfläche WA-GE kann dafür als ökologisch hochwertige Grünfläche genutzt werden. In diesem Bereich ist auch eine Geländemodellierung möglich, die zusätzlichen Schallschutz schaffen kann (Lärmschutzwand und -wand), deren Gesamthöhe jedoch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen auf 6 m begrenzt wird.

Das MI schafft zudem auch einen Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Halle, da hier Ventilatoren betrieben werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 22.10.2012 mit der Auftragsnummer 4584.0/2012-PT angefertigt, um einerseits die Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbebauung zu würdigen und andererseits den Bestandschutz der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbeansiedlungen sicher zu stellen.

– Als Ergebnis wurde erzielt, dass auf der Grünfläche im Südosten eine mindestens 6 m hohe Lärmschutzeinrichtung zu errichten ist. Sie dient zur Abschirmung der aus westlicher Richtung einwirkenden Gewerbelärmimmissionen (Firma Sägewerk Vinzenz Sailer GmbH & Co.KG auf dem Flurstück Nr. 3654, Betriebsfläche der ehemals ansässigen Fleischwarenfabrik Xaver Schwarz GmbH & Co.KG auf dem Flurstück Nr. 3640/3).

Daneben wird im Nordosten des Plangebietes Wohnnutzung teilweise ausgeschlossen und ist die Ausweisung eines im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet weniger schützenswerten Mischgebietes vorgesehen, nicht zuletzt auch wegen der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Lagerhalle. An dieser ist schon aufgrund der bestehenden Wohnbebauung eine schalltechnische Sanierung der Lüftungstechnik angezeigt (Giebellüfter an der West- und Ostseite).

Im Geltungsbereich des ausgewiesenen Mischgebietes sind Fenster von tagsüber schutzbedürftigen Wohnräumen von den Gewerbelärm zugewandten Gebäudeseiten weg zu orientieren. Im Mischgebiet sind außerdem bei der Änderung oder Neuerrichtung eines Gewerbebetriebes und bei der Errichtung einer Wohnnutzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gewerbelärm- Vorbelastungen die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) zu beachten. Auf weitergehende Schallschutzvorkehrungen an Wohngebäuden kann im Fall einer Geräusch abschirmenden Anordnung von Neben- oder Gewerbebauten und entsprechendem schalltechnischen Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren verzichtet oder teilweise verzichtet werden.

Bei den Wohngebietsflächen P9 bis P15 ist zur Sicherstellung eines ausreichend großen Abstandes zu den östlich benachbarten Gewerbeflächen die Bebauung straßennah, zur westlichen Grundstücksgrenze hin zu errichten. Zusätzlich sind in ausgewiesenen Einwirkungsbereichen innerhalb des Wohngebiets Fenster zur schalltechnisch verträglichen Lüftung von Wohn- und Schlafräumen an Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

Die genannten Verordnungen und Vorschriften sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Sonstige Immissionen, insbesondere aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sollten keine wesentlichen Beeinträchtigungen darstellen und sind deshalb im Plangebiet zu dulden.

### **Denkmalschutz**

Im weiteren Umfeld des Plangebietes finden sich kartierte Bodendenkmäler. Um mögliche Denkmäler zu schützen, werden entsprechende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

### **Flächenbilanz**

Bauflächen WA	9.988 m <sup>2</sup>	46,6 %
Bauflächen MI	4.167 m <sup>2</sup>	19,4 %
Straßenverkehrsflächen	3.427 m <sup>2</sup>	16,0 %
Fußwege	91 m <sup>2</sup>	0,4 %
Öffentliche Grünflächen	3.774 m <sup>2</sup>	17,6 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	21.447 m <sup>2</sup>	100,0 %

## **Maßnahmen der Bodenordnung**

Die wesentlichen betroffenen Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt. Für die sonstigen Grundstücke besteht kein Handlungsbedarf. Alle notwendigen Verhandlungen wurden mit den Eigentümern bereits abgeschlossen. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind somit nicht erforderlich.

## **Kosten**

- Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen der Stadt Gundelfingen neben den Kosten des Verfahrens selbst im Wesentlichen Kosten für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur) sowie für die Anlage der Grünflächen incl. Spielplatz und Lärmschutzeinrichtungen. Die Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes umgelegt oder seitens der Stadt Gundelfingen bereits in die Grundstückskaufpreise eingerechnet.

## **Grünordnung**

Baumpflanzungen im Straßenraum dienen neben der Gestaltung des öffentlichen Raums 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.

- Die Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes dient neben dem Immissionsschutz und der gestalterischen Bereicherung auch der Versickerung und der Rückhaltung von Oberflächenwässern.

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.

