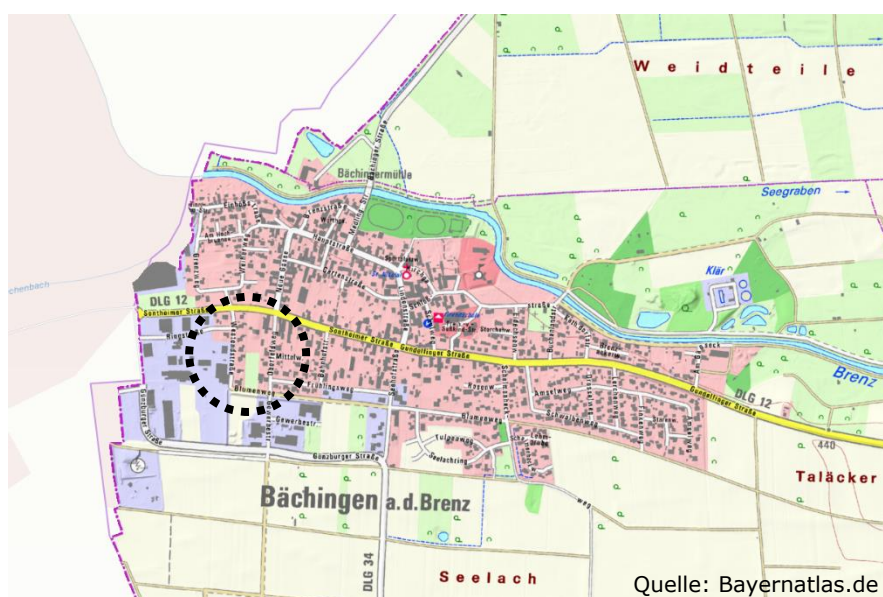




**Gemeinde  
Bachingen**



# **Gemeinde Bachingen**

## **Bebauungsplan**

### **„An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 1|30

Blatter • Bürger 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 6
<b>Satzung</b>	
1. Bestandteile	Seite 7
2. Geltungsbereich	Seite 7
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 15
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 18
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 20
<b>Begründung</b>	
1. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 21
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 21
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 21
4. Planungsrechtliche Grundlagen   Verfahren	Seite 23
5. Denkmalschutz   Natur- und Landschaftsschutz   Hochwasserschutz	Seite 25
6. Immissionsschutz	Seite 25
7. Erschließung   örtliche Verkehrsflächen	Seite 26
8. Inhalt der Planung	Seite 27
9. Grünordnung	Seite 29
10. Flächenbilanz	Seite 30
11. Bodenordnung	Seite 30
12. Kosten	Seite 30



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 2|30

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bächingen hat in der Sitzung vom 19.03.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.04.2020 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 (2) Nr. 1 BauGB, § 13a BauGB).

## Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ in der Fassung vom 19.03.2020 ist in der Zeit vom 15.04.2020 bis 28.05.2020 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13a 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 Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ in der Fassung vom 19.03.2020 hat in der Zeit vom 15.04.2020 bis 28.05.2020 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13a BauGB).

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ in der Fassung vom 19.03.2020, geändert am 18.06.2020, ist in der Zeit vom 29.06.2020 bis 16.07.2020 erneut öffentlich auslegt worden; Stellungnahmen konnten dabei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 3 (2) BauGB, § 4a BauGB, § 13a BauGB).



**Gemeinde  
Bächingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bächingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 3|30

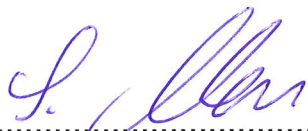
## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ in der Fassung vom 19.03.2020, geändert am 18.06.2020, hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 16.07.2020 erneut stattgefunden; Stellungnahmen konnten dabei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4 (2) BauGB, § 4a BauGB, § 13a BauGB).

## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bachingen hat in der Sitzung vom 23.07.2020 den Bebauungsplan „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ in der Fassung vom 19.03.2020, geändert am 18.06.2020, redaktionell geändert am 23.07.2020, beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bachingen, 29.07.2020



Meck, 1. Bürgermeister



## Ausfertigung

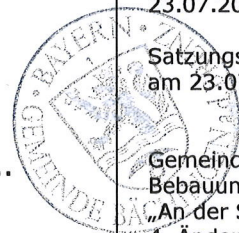
Der Bebauungsplan „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ wurde ausgefertigt am 30.07.2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 4. Änderung des Bebauungsplans mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bachingen, 31.07.2020



Meck, 1. Bürgermeister



Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 4|30



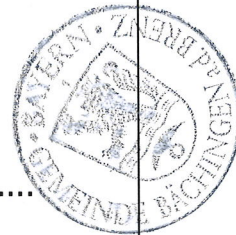
**Gemeinde  
Bachingen**

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ ist am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB. Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bachingen, 21.09.2020

Meck, 1. Bürgermeister



Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 5|30

## 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

---

**Plangrundlage** Bayerische Vermessungsverwaltung



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 6|30



## Satzung

Die Gemeinde Bächingen, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 sowie § 13a BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „An der Sontheimer Straße - 4. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung des Büros mit blatter • burger GbR, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 19.03.2020, geändert am 18.06.2020, redaktionell geändert am 23.07.2020, aus dieser Satzung und der Begründung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 534|18 (Teilfläche), 799/13 (Tfl.), 799/16 (Tfl.), 1166, 1166|1, 1166|2, 1166|3, 1166|4, 1165|4 und 1167, jeweils Gemarkung Bächingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 19.03.2020, geändert am 18.06.2020, redaktionell geändert am 23.07.2020.



**Gemeinde  
Bächingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bächingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 7|30



**Gemeinde  
Bachingen**

### **3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### **3.1.1 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 Ausnahmsweise zulässig** sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### **3.1.3** Weitere 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** Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

**Grundflächenzahl 0,4** (GRZ, als Höchstmaß)

##### **3.2.2** Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

**Geschossflächenzahl 0,6** (GFZ, als Höchstmaß)

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

**2 Vollgeschosse** (VG, als Höchstmaß)

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 8|30



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

Folgende Wand- und Gesamthöhen werden – abhängig von der Dachform des Gebäudes – als Höchstmaß festgesetzt:

#### **Wandhöhe**

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Sattel- und Walmdächern darf die Wandhöhe bei Gebäuderücksprünge auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

- Satteldächer (SD)	4,00 m
- Walmdächer (WD)	4,00 m
- Zeltdächer (ZD)	6,10 m
flach geneigte Satteldächer	
flach geneigte Walmdächer	
- Pultdächer (PD)	6,00 m
- versetzte Pultdächer (VPD)	6,00 m

#### **Gesamthöhe**

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zum oberen Abschluss des Daches.  
Beim versetzten Pultdach ist dies der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.

- Satteldächer (SD)	9,00 m
- Walmdächer (WD)	9,00 m
- Zeltdächer (ZD)	7,70 m
flach geneigte Satteldächer	
flach geneigte Walmdächer	
- Pultdächer (PD)	7,70 m
- versetzte Pultdächer (VPD)	8,50 m



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

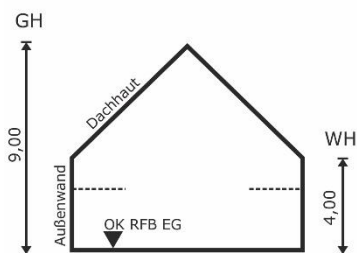
Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 9|30

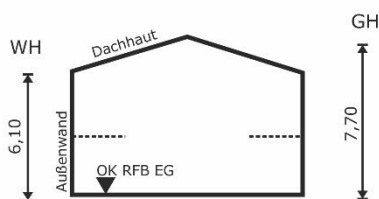


**Gemeinde  
Bachingen**

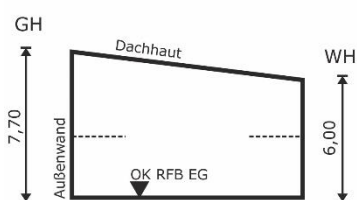
#### Satteldach (SD) | Walmdach (WD)



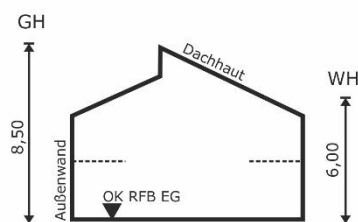
#### Zeltdach (ZD) flach geneigtes Satteldach flach geneigtes Walmdach



#### Pulldach (PD)



#### versetztes Pulldach (VPD)



#### **Zulässige Wand – und Gesamthöhen**

### 3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche

§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß:  
höchstens 0,50 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der  
zugehörigen (öffentlichen oder privaten)  
Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der  
straßenseitigen Gebäudefront gemessen.

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

### 3.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 10|30



## Gemeinde Bachingen

### 3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) 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 entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Blumenstraße sind diese Nebenanlagen und untergeordneten Anlagen auch innerhalb der Flächen für Garagen zulässig (Mindestabstand 3 m zur Blumenstraße).

### 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.  
Bei einer Grundstücksgröße zwischen 500 m<sup>2</sup> und 599 m<sup>2</sup> sind 3 Wohnungen zulässig, ab 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind 4 Wohnungen zulässig.

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

Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder sind keine Anpflanzungen aller Art. Stapel, Haufen, bauliche Anlagen und Einfriedungen erlaubt, soweit sich diese um mehr als 80 cm über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 11|30



## Gemeinde Bachingen

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

Das oberirdische Ableiten von Niederschlagswasser auf öffentliche Straßen ist untersagt. Entsprechende bauliche Maßnahmen (Entwässerungsrinnen, Gefälle etc.) bei den Stellplätzen und Zufahrten sind vorzusehen. Der alleinige Einbau von versickerungsfähigem Pflaster ist nicht ausreichend.

### 3.10 **Immissionsschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Um erhebliche Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so errichtet werden, dass sie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) | nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhausen.

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

Zur Einbindung nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind heimische standortgerechte oder angepasst konforme Laubgehölze der aktuellen GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

#### 3.11.1 **Einzelbäume auf Verkehrsflächen | Verkehrsbegleitgrün**

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Laubbäume III. Ordnung mit aufrechter bis säulenförmiger Krone als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm vorzusehen. Als Anfahrerschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

#### Artenempfehlung Laubbäume in Straßenverkehrsflächen

Acer campestre ‚Green Column‘	Säulen-Feldahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	Säulen-Mehlbeere

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 12|30

Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulen-Ulme
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Säulen-Ulme
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Säulen-Ulme

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen in geringen Umfang abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

### 3.11.2 Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind pro Grundstücksflächen angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als regionaltypisches Obstgehölz mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm anzupflanzen.

#### Artenempfehlung Obstgehölz

Apfel ‚Bittenfelder‘  
 Apfel ‚Brettacher‘  
 Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘  
 Apfel ‚Hauxapfel‘  
 Apfel ‚Jakob Fischer‘  
 Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘  
 Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘  
 Apfel ‚Riesenboiken‘  
 Apfel ‚Rosentaler Apfel‘  
 Apfel ‚Rote Sternrenette‘  
 Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘  
 Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘  
 Birne ‚Ulmer Butterbirne‘  
 Birne ‚Gelbmöstler‘  
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘  
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

Alternativ kann pro Parzelle ein Einzelbaum Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

#### Artenempfehlung Laubbäume

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘
Acer monspessulanum	Dreilappiger Ahorn
Crataegus lavallei ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Scharlachapfel
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Süße Eberesche



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 13|30

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

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.10 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
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.



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 14|30



## Gemeinde Bachingen

### 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

##### 4.1.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (DN) für **Hauptdächer**

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| - Satteldächer (SD)   | DN 10° - 48°                          |
| - Walmdächer (WD)   | DN 10° - 48°                          |
| - Zeltdächer (ZD)<br>flach geneigte Satteldächer<br>flach geneigte Walmdächer | DN mindestens 10°                     |
| - Pultdächer (PD)<br>auf Anbauten   | DN mindestens 10°<br>auch Flachdächer |
| - versetzte Pultdächer (VPD)  | DN mind. 10°                          |

Gebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

#### **Garagen:**

Die Dachneigung von Garagen, welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, muss der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Freistehende Garagengebäude sind mit derselben Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.

Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen.

##### 4.1.2 Dachaufbauten sind bei Pultdächern, Zeltdächern und leicht geneigten Dächern nicht zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten.

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

**Hinweis:** *Querbauten, wie z.B. Zwerch- und Quergiebel, sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.2.4. Wandhöhen).*

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

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 15|30



- 4.1.3 Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 2°) sind in roten, braunen und grauen Tönen zulässig.

Bei Dächern ab 10° Dachneigung gilt:  
Dacheindeckungen aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig.  
Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

Begrünte Dächer sind zulässig.  
Bei Flachdächern wird empfohlen, das Dach zu begrünen.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

#### 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.

Zwischen Garagentor und Erschließungsstraße (öffentliche oder private Verkehrsfläche) ist ein Stauraum von mindestens 5,0m einzuhalten.  
Dies gilt nicht im Bereich der nördlichen privaten Verkehrsfläche (VF auf Grundstück Fl.Nr. 1166|3).

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

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

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

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

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.  
Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzu-



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 16|30

stellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.  
Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.10.2 vorzunehmen.

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

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen).

Aufschüttungen bis zu 1,0 m sind im Rahmen der Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßen- und Gebäudehöhen zulässig. Die Aufschüttungen auf den Grundstücken sind so vorzunehmen, dass eine gedachte Verbindungslinie der Straßenoberkante mit der OK RFB im Erdgeschoss nicht überschritten wird. Ausgehobene Massen sollen bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen genutzt werden. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken sowie auf die gestalterischen Notwendigkeiten des Baugebietes als Gesamtheit zu achten.

#### 4.6 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen darf die Höhe von 1,00 m ab Oberkante der angrenzenden Straße nicht übersteigen. Sockel sind bis maximal 10 cm über Straßenrand zulässig.  
Die Zäune sind mind. 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher oder privater Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5 m beträgt.  
Dies gilt nicht im Bereich der nördlichen privaten Verkehrsfläche (VF auf Grundstück Fl.Nr. 1166|3).

Bei Einfahrten und Stellplätzen von zusammengebauten Garagen sind Trennungen durch Zäune nicht zulässig.



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 17|30

## 5 Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Boden- und Baudenkmäler

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 Sichtdreiecke | Straßenverkehrsflächen

Die Einmündung der bestehenden privaten Erschließungsstraße in die Kreisstraße DLG 12 (Sontheimer Straße) ist im Zuge der Bebauung bei Bedarf entsprechend umzugestalten, um die erforderlichen Sichtdreiecke zu gewährleisten. Eventuelle Änderungen an der Einmündung sind mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises abzustimmen. Insbesondere ist zu beachten, dass kein Wasser von der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße abfließt.

Die genaue Einteilung der neuen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt.

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Breite von etwa 50 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 18|30

### 5.3 **Immissionsschutz**

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus den umgebenden Nutzungen sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die bestehende Kreisstraße sind zu dulden und berechtigen zu keinerlei Ansprüchen auf Maßnahmen oder Entschädigungen gegenüber dem Landkreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße. Sollten gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, so sind aktive oder passive Schutzmaßnahmen für das Baugebiet einzuplanen.

Bei den Baugrundstücken entlang der Sontheimer Straße wird empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume (v.a. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche hin zu orientieren.

### 5.4 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln (TRENGW) zu beachten

### 5.5 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen 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 ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 19|30

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

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am 23.07.2020

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 20|30

# Begründung

## 1. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Bächingen führt die 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße“ durch, um in einem Teil des Baugebietes eine zeitgemäße Bebauung mit einer höheren Nutzungsdichte zu ermöglichen. Konkreter Anlass ist die Absicht eines privaten Investors, den Bereich auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu bebauen.

Die Planung wird notwendig, da die geplante Nutzung des Planbereichs die Grundzüge des Bebauungsplans berührt (v.a. Erschließung, Bautypologie).

## 2. Wesentliche Ziele der Planung

- Kurzfristige Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere auch an kleineren Grundstücken
- Ortsentwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes und Nutzung innerörtlicher Potenziale
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Anpassung der Festsetzungen der Geschossigkeit und der Dachneigungen an zeitgemäße städtebauliche und architektonische Vorstellungen, insbesondere auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Entwicklung einer geeigneten Erschließung

## 3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Sontheimer Straße“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 534|18 (Teilfläche), 799/13 (Tfl.), 799/16 (Tfl.), 1166, 1166|1, 1166|2, 1166|3, 1166|4, 1165|4 und 1167, jeweils Gemarkung Bächingen.

Das Gebiet liegt im Westen Bächingens zwischen den Wohnbebauungen entlang der Westendstraße sowie des Oberfeldweges im Osten. Hier findet sich am nördlichen Rand (Ecke Oberfeldweg | Sontheimer Straße) ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen. Im Norden wird der Planbereich durch die Sontheimer Straße (Kreisstraße DLG 12), im Süden durch den Blumenweg begrenzt.



**Gemeinde  
Bächingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bächingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 21|30





**Gemeinde  
Bachingen**



**Luftbild mit Grundstücksgrenzen** Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:3.333

Im weiteren Verlauf liegen im Norden und Osten weitere Wohngebiete. Jenseits der Westendstraße und des Blumenweges schließen gewerbliche genutzte Flächen an, nach Süden getrennt durch einen Lärmschutzwall.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich bereits ein Einfamilienwohnhaus, das erhalten werden soll. Die unbebauten Flächen werden als Garten bzw. Rasenfläche genutzt.

Das Gelände weist südlich des vorhandenen Gebäudes einen leichten Höhenversatz von etwa einem Meter auf und ist im Übrigen nahezu eben, jeweils auf Höhe der umgebenden Straßen und Grundstücke.

Das Gebiet ist auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand für die beabsichtigte Bebauung gut geeignet.

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

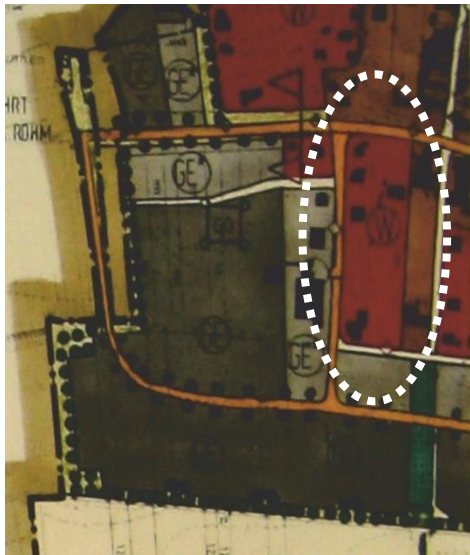
Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 22|30



#### 4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bächingen sind im Planbereich Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan** Maßstab 1:5.000

Die betroffenen Grundstücke liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Sontheimer Straße, 3. Änderung“. Der bestehende Bebauungsplan setzt hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

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

Da der gesamte Geltungsbereich der Änderung nur 9.880 m<sup>2</sup> umfasst, 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:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.



**Gemeinde  
Bächingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

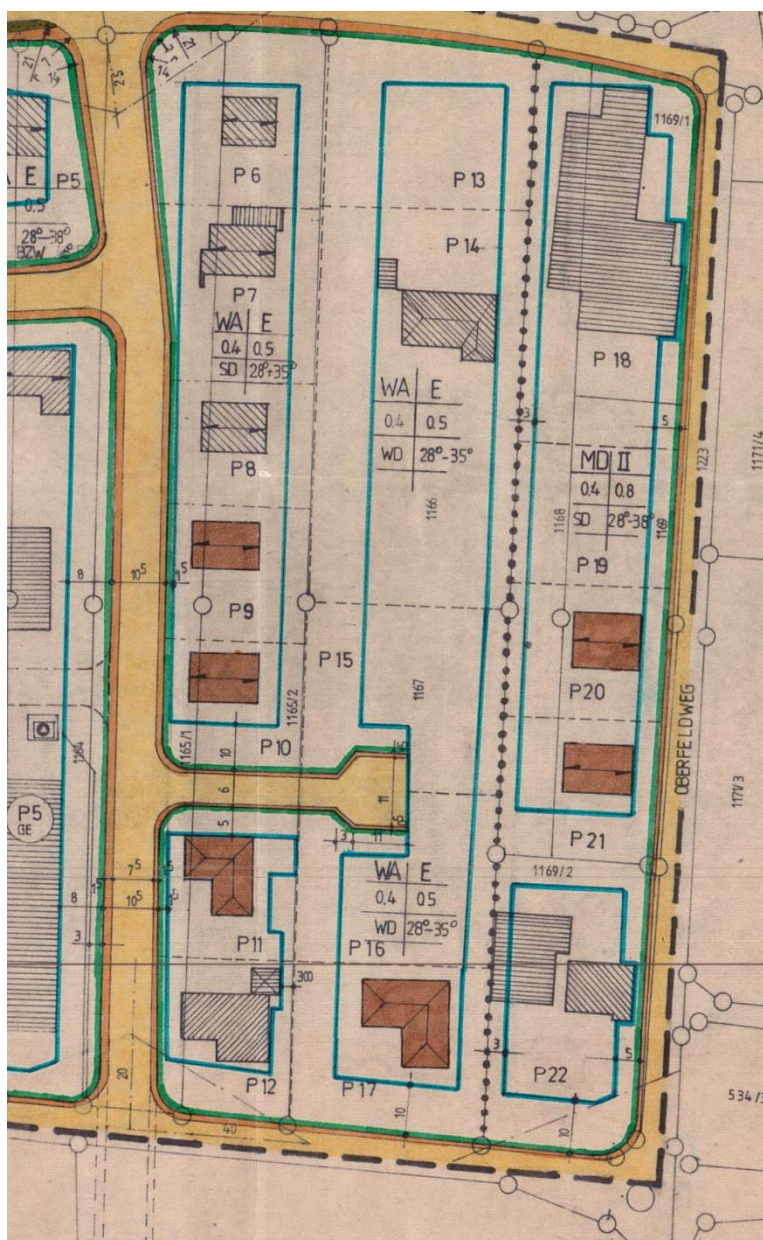
Gemeinde Bächingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 23|30



**Gemeinde  
Bachingen**

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Wegen der erforderlichen Anpassungen ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies betrifft insbesondere die Änderungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Gebäudehöhen) sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Die Änderung wird deshalb nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.



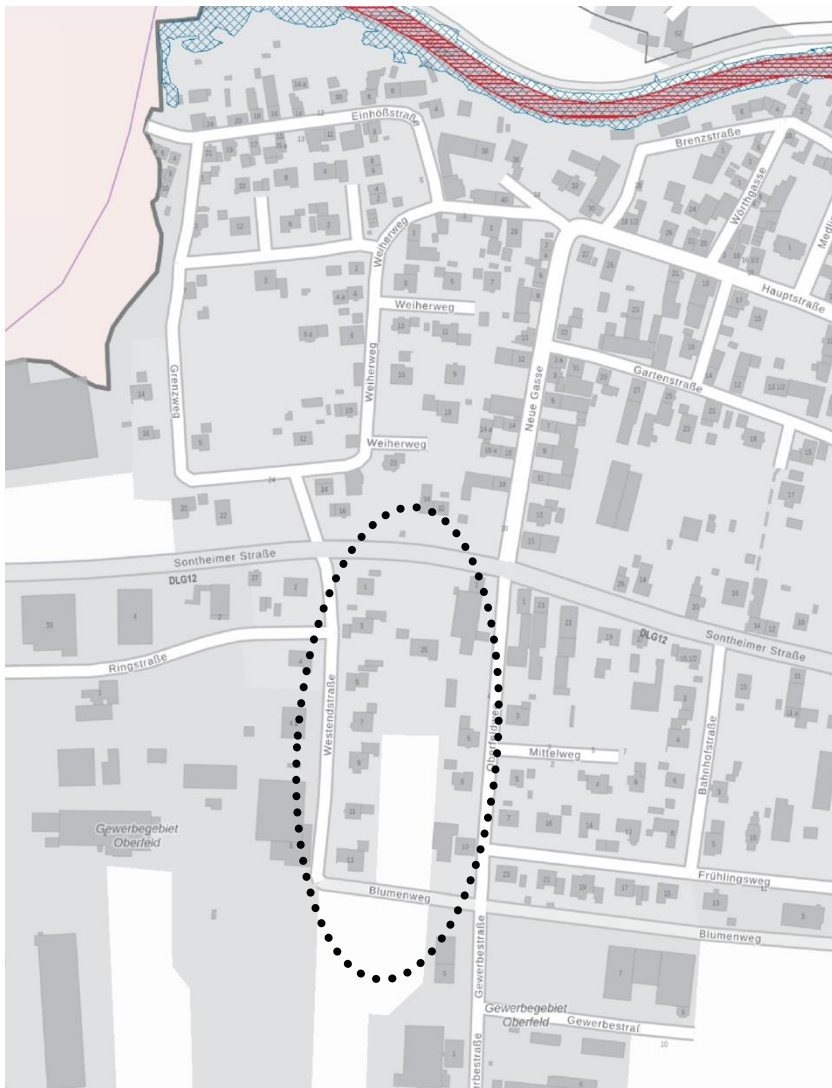
**Ausschnitt Bebauungsplan VOR der 4. Änderung** Maßstab 1:1.500

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 24|30

## 5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz



### Denkmale | Biotope | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Im Plangebiet befinden sind keine kartierten Denkmale, Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Flächen sowie festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

## 6. Immissionsschutz

Westlich und südlich befinden sich Gewerbegebiete. Die gewerbliche Fläche im Süden ist durch einen Lärmschutzwall zum Wohngebiet hin abgegrenzt. Deshalb wird ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 25|30

Eine grundsätzliche andere Situation hinsichtlich des Lärmschutzes ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht, da die Art der zulässigen Nutzung - „allgemeines Wohngebiet“ - unverändert bleibt. Auch die Höhenentwicklung von Aufenthaltsräumen verändert sich nicht, da diese auch bislang schon im Obergeschoss (Dachgeschoss) möglich waren.

Im Gegenzug stellt die Bebauungsplanänderung auch keine Einschränkung der Gewerbebetriebe dar.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm, der von der Kreisstraße DLG 12 (Sontheimer Straße) im Norden ausgeht, wird eine entsprechende Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-| Kinderzimmer) auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche empfohlen.

Sonstige nennenswerte Emissionen im Umfeld des Planbereichs sind nicht bekannt.

Um Störungen durch die zunehmende Zahl an Luftwärmepumpen bei Wohngebäuden – insbesondere bei geöffneten Schafzimmerfenstern und kleineren Baugrundstücken – entgegen zu wirken, werden Festsetzungen aufgenommen, die über die ansonsten geltenden gesetzlichen Grenzwerte hinaus gehen. Die Werte entsprechen dem aktuellen Stand der Technik für Luftwärmepumpen.

## **7. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen**

Die straßenmäßige Haupteerschließung erfolgt wie bisher von der Westendstraße über das Grundstück Fl.Nr. 1165|4 von Westen her. Die Straße mündet in einer Wendeanlage, deren Dimension für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug gemäß RaSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Korrektur: 15. Dezember 2008, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln) entspricht.

Um den Planbereich, der sonst nur im Norden und Süden an öffentlichen Straße liegt, intern zu erschließen, wird von der Wendeanlage eine - private - Stichstraße nach Norden geführt. Dieser kurze Stich dient nur dem Zugang zu etwa drei Grundstücken dient (Parzellen P4 – P6; genaue Anzahl der Parzellen wird durch den Bebauungsplan nicht definiert). Da die Stichstraße aus Gründen der Flächenökonomie nur zum Wenden für Pkws ausgelegt ist, wird an der (öffentlichen ) Wendeanlage ein Stellplatz für Mülltonne aus den nördlich gelegenen Parzellen vorgesehen.

Da die Straße nur der Erschließung der neuen Baugrundstücke selbst dient und somit nur mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird auf eine Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr verzichtet (Shared-Space-Prinzip).



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 26|30



Neben der reinen Verkehrsfläche ermöglichen Randstreifen Parkplätze sowie die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum.

Die Erschließung von Süden erfolgt direkt über den Blumenweg. Hierzu ist ein entsprechender Ausbau der Straße erforderlich.

Das Grundstück Fl.Nr. 1166|2 (Parzelle P3) wird über die bestehende Stichstraße 1166|3 von der Sontheimer Straße her erschlossen, ebenso die Parzellen P1 und P2. Diese Stichstraße wird ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt, da nur wenige Grundstücke über eine kurze Strecke erschlossen werden.

Im Bereich der Einmündung in die Kreisstraße ist ein Sichtdreieck freizuhalten. Der Einfahrtsbereich ist im Zuge der Bebauung bei Bedarf entsprechend umzugestalten.

Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt. Auch die Umsetzung des Straßenausbaus selbst ist nicht Teil des Bebauungsplans. Notwendige Festlegungen zwischen der Gemeinde und dem Investor erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

Gegebenenfalls erforderliche Verkehrsregelungen (z.B. Einbahn-, Anliegerverkehr und Ähnliches) sind ebenfalls nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll – soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen – nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden.

Das Plangebiet ist somit ausreichend erschlossen (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Gas, Elektrizität und Telekommunikation).

Über das Grundstück Fl.Nr. 1165|4 verläuft ein öffentlicher Kanal nach Osten, der im Bebauungsplan gesichert wird (Überbauungsverbot).

## **8. Inhalt der Planung**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen geändert.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten.

Es können jedoch ausnahmsweise auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden. Dies



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 27|30

umfasst typischerweise etwa Nebenerwerbsbetriebe, die häufig als untergeordnete Nutzung in privaten Wohnhäusern betrieben werden (z.B. Onlineshops, u.U. auch Photovoltaikanlagen auf Hausdächern).

Andere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,5 leicht auf 0,6 erhöht. Dies dient einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke, auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die neuen Parzellen sollen tendenziell kleiner ausgebildet werden als die umgebenden Grundstücke. Diese entspricht der aktuellen Nachfrage durch die Bauwilligen.

Um die Festsetzungen an zeitgemäße städtebauliche und architektonische Vorstellungen anzupassen, erfolgt auch eine Anpassung der Vollgeschosszahl sowie die Festlegung von Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhen, abhängig von der Gebäude- bzw. Dachform) und der Höhenlage der Gebäude.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Um eine bessere Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu ermöglichen, wird zudem der Abstand der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken auf 3 m reduziert. Dies entspricht dem „regulären“ Mindestabstand, der nach Bayerischer Bauordnung als Abstandsfläche zu Grundstücksgrenzen einzuhalten ist.

Garagen können darüber hinaus auch in den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sonstige Nebengebäude (etwa Gartenhäuser) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grundsätzlich ist jedoch stets eine Vorgartenzone zu den Verkehrsflächen freizuhalten, um hier keine zu beengten räumlichen Situationen zu schaffen. Dies gilt umso mehr, als die Verkehrsflächen im Sinne der Flächenökonomie relativ sparsam dimensioniert sind.

Innerhalb der Bauflächen soll den dagegen eine möglichst große Freiheit zur individuellen Gestaltung der Grundstücke ermöglicht werden.

Zur Blumenstraße hin wird aus Immissionsschutzgründen die Baugrenze mit einer Distanz von 10 m ab Straßenkante belassen (Abstand zum südlichen gelegenen Gewerbegebiet). Garagen, Nebenanlagen etc., für die kein besonderer Schutz erforderlich ist, können dagegen auch mit einem Abstand von 3 m zur Blumenstraße errichtet werden.

Zusätzlich zu den Baugrenzen sind allerdings noch die Abstandsflächen nach BayBO zu berücksichtigen.



**Gemeinde  
Bachingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 28|30

Bei höheren und/oder größeren Gebäuden können entsprechend größere Grenzabstände erforderlich werden, so dass die überbaubaren Grundstücksflächen u.U. nicht vollständig ausgenutzt werden können. Diese Regeln vermeiden eine zu hohe Dichte und stellen insbesondere eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicher.

#### 4. **Anzahl der Wohnungen**

Grundsätzlich sollen in der Innerortslage nicht nur „klassische“ Einfamilienhäuser, sondern auch (kleinere) Geschosswohnungsbauten möglich sein.

Um eine - im Vergleich zum Umfeld zu intensive - bauliche Nutzung zu vermeiden, steht die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aber in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße:

- bis 499 m<sup>2</sup>: max. zwei Wohnungen
- 500 bis 599 m<sup>2</sup>: max. drei Wohnungen
- ab 600 m<sup>2</sup>: max. vier Wohnungen

#### 5. **Gestaltung baulicher Anlagen, Dachformen**

Um eine zeitgemäße architektonische Form der Gebäude zu ermöglichen, werden auch die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, v.a. der zulässigen Dachformen, angepasst.

#### 6. **Stellplätze**

Da private Kraftfahrzeuge im ländlichen Bereich wohl weiterhin einen zentralen Pfeiler der Mobilität darstellen werden, wird zumindest für größere Wohnungen ein zweiter Stellplatz gefordert.

Da teils vergleichbare städtebauliche Rahmenbedingungen gegeben sind, orientieren sich die Festsetzung auch an denen des Bebauungsplans „Seelachfeld II“ da die Gemeinde Bächingen hier gute Erfahrungen gemacht hat. Dies dient auch einer Vereinheitlichung der Regeln innerhalb der Gemeinde, soweit dies sinnvoll und möglich; wo nötig, auch mit entsprechenden Modifikationen.

### 9. **Grünordnung**

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine mäßige Nachverdichtung des bereits beplanten Gebietes. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt jedoch grundsätzlich nicht. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert bei 0,4. Zudem erfolgt durch die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen eine weitere Begrenzung der Bodenversiegelung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet die Grundwasserneubildung und entlastet zugleich das öffentliche Abwassernetz, insbesondere bei Starkregenereignissen. Grundsätzlich sollte die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vorfeld einer Bebauungsplanaufstellung durch die Gemeinde



**Gemeinde  
Bächingen**

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bächingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 29|30





## Gemeinde Bachingen

untersucht werden. Beim Plangebiet handelt es sich jedoch um einen bereits komplett überplanten und teilweise bebauten Bereich. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Privatbesitz. Deshalb ist im konkreten Fall eine Vorab-Prüfung der Versickerungsfähigkeit durch die Gemeinde nicht praktikabel und stattdessen durch die Eigentümer selbst zu prüfen. Im Vorfeld konkreter Bauvorhaben kann dies mittels ohnehin erforderlicher Baugrundgutachten auf dem jeweiligen Baugrundstück unproblematisch mit untersucht werden.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen neben der räumlichen Gestaltung vor allem auch der kleinklimatischen Verbesserung.

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.

### 10. Flächenbilanz

Bauflächen WA	7.739 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.567 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	574 m <sup>2</sup>
<hr/> Gesamtfläche Änderungsbereich	<hr/> 9.880 m <sup>2</sup>

### 11. Bodenordnung

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

### 12. Kosten

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

Planstand: 19.03.2020,  
geändert am 18.06.2020,  
redaktionell geändert am  
23.07.2020

Satzungsbeschluss  
am 23.07.2020

Gemeinde Bachingen  
Bebauungsplan  
„An der Sontheimer Straße -  
4. Änderung“  
Seite 30|30