



**Stadt Gundelfingen  
a.d. Donau**



Quelle: Bayernatlas.de

**Stadt  
Gundelfingen a.d. Donau**  
Bebauungsplan  
"Obere Vorstadt 15"

**Bebauungsplan  
„Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

---

**ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

# Inhalt

**A. Verfahrensvermerke** Seite 3

**B. Rechtsgrundlagen** Seite 5

## C. Satzung

1. Bestandteile Seite 6  
2. Geltungsbereich Seite 6  
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Seite 7  
4. Hinweise und Empfehlungen Seite 9  
5. In-Kraft-Treten der Satzung Seite 10

## D. Begründung

1. Anlass der Planung Seite 11  
2. Geltungsbereich und Plangebiet Seite 12  
3. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren Seite 13  
4. Denkmalschutz Seite 14  
5. Hochwasserschutz Seite 14  
6. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz Seite 15  
7. Baugrund | Altlasten Seite 15  
8. Inhalt der Planung Seite 15  
9. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen Seite 16  
10. Art der baulichen Nutzung Seite 16  
11. Maß der baulichen Nutzung Seite 16  
12. Überbaubare Grundstücksflächen Seite 16  
13. Weitere Festsetzungen Seite 17  
14. Immissionsschutz Seite 17  
15. Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen Seite 17  
16. Bodenordnung Seite 18  
17. Kosten Seite 18  
18. Flächenbilanz Seite 18

## E. Planzeichnungen

1. Planzeichnung Bebauungsplan



**Stadt Gundelfingen  
a.d. Donau**

### **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



**Stadt Gundelfingen  
a.d. Donau**

## A. Verfahrensvermerke

### Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat in der Sitzung vom 12.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Vorstadt 15“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ 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 (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB).

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2024 ist in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich auslegt worden (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB).

Die öffentliche Auslegung dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a (3) Satz 1 Nr. 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 12.12.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB, § 4 BauGB).

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2024, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

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

.....  
Nägele, 1. Bürgermeister

### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“ wurde ausgefertigt am .....

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

Gundelfingen a.d.Donau, .....  
den ..... Nägele, 1. Bürgermeister

## Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom ..... am ..... 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 ..... Nägele, 1. Bürgermeister



**Stadt Gundelfingen  
a.d.Donau**

## **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d.Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

## **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

## B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



### Stadt Gundelfingen a.d. Donau

#### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

#### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

## C. 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 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 „Obere Vorstadt 15“**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 12.12.2024, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 387 und 388, jeweils Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 12.12.2024, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_.



### **Stadt Gundelfingen a.d.Donau**

#### **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d.Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

#### **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

### **3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

3.1 **Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.1.1 **Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl **0,6** (GRZ, als Obergrenze)

3.1.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

3.1.2.1 **Wandhöhe** **9,40 m** (WH, als Höchstmaß)

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

Entlang der Straße „Obere Vorstadt“ gilt abweichend:

Wandhöhe **straßenseitig** (Nordwestseite, als Höchstmaß):

- **WH<sub>1</sub>**: **6,60 m**

- **WH<sub>2</sub>**: **9,40 m**

Die Wandhöhe WH<sub>2</sub> darf dabei nur in Anspruch genommen werden, soweit die zugehörige Außenwand gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,75 m zurückspringt (teilweises Staffelgeschoss).

Anmerkung:

*Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist **nicht** mit dem Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen nach §6 (4) BayBO identisch (vgl. Hinweis Nr. 4.1).*

3.1.2.2 **Gesamthöhe** **11,50 m** (GH, als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen)

### **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

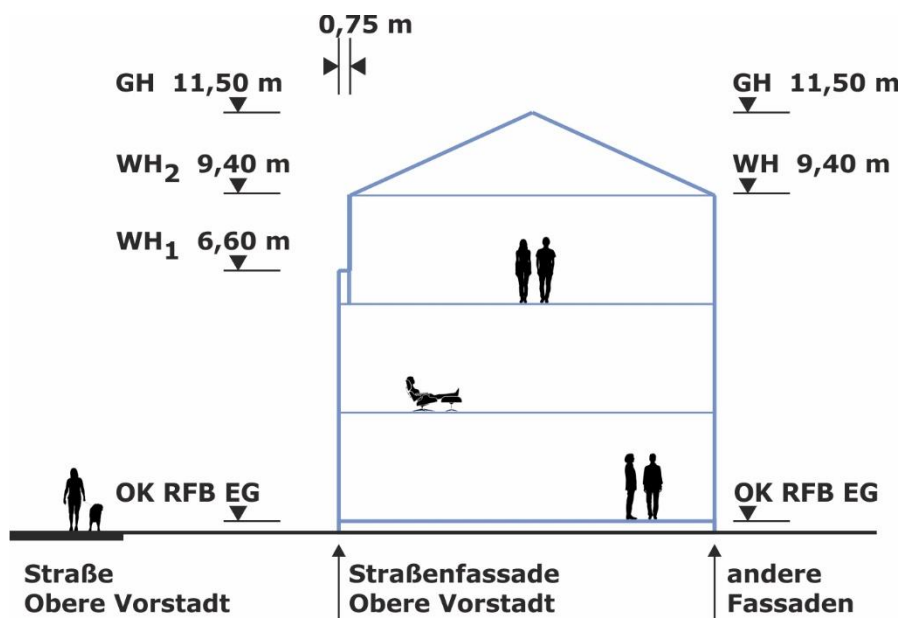
Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau



*Hinweis: Beispielhafter Gebäudequerschnitt | Maßstab ~ 1:200*

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

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb 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.

### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## 4 Hinweise und Empfehlungen

### 4.1 **Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (jeweils in der zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gültigen Fassung).

### 4.2 **Bodendenkmäler**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4.3 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

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

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

### **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

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

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

---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen  
12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger  
Hochbau Städtebau Projektmanagement



**Stadt Gundelfingen  
a.d. Donau**

### **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

---

### **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

---

## D. Begründung

### 1. Anlass der Planung

Die Stadt Gundelfingen a.d.Donau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Vorstadt 15“ in Gundelfingen. Anlass ist ein konkretes Bauvorhaben für die Errichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes.

Grundsätzlich besteht auf dem bereits bebauten Grundstück gemäß §34 BauGB schon Baurecht („unbeplanter Innenbereich“). Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Gundelfingen hat in der Sitzung vom 22.07.2024 bereits einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag erteilt.

Zur Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen soll nun jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Wesentliches Ziel ist die Regelung einzelner zu prüfender Aspekte, da diese aus der Umgebung mit ihrer heterogenen Bebauung nicht eindeutig abzuleiten sind. Somit wird das Einfügen des Bauvorhabens in die Umgebung sichergestellt und die städtebauliche Ordnung gewahrt.

### 2. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 387 und 388, jeweils Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau.

Die beiden Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit. Sie sind derzeit mit einem Einfamilienwohnhaus samt Nebengebäude bebaut.

Der Planbereich liegt unmittelbar südlich der Straße „Obere Vorstadt“ in zentraler Ortslage, etwa 250 m südwestlich der Altstadt. Die „Obere Vorstadt“ ist geprägt von zahlreichen ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, die meist giebelständig mit dem Wohnhaus entlang der Straße stehen, im rückwärtigen Teil finden sich Nebengebäude, teils unmittelbar angebaut, teils freistehend.

Im unmittelbaren Umfeld des Planbereichs wurden in den letzten Jahrzehnten ein Getränkemarkt sowie mehrere Gärtnereien betrieben, von denen jedoch nur noch eine aktiv ist. Südlich der Baugrundstücke finden sich drei Geschosswohnungsbauten (dreigeschossig, mit Krüppelwalmdächern) sowie südwestlich mehrere im letzten Jahrzehnt entstandene ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit Walmdächern.

Rund 130 m nordöstlich befindet sich an der Einmündung in die Schäfstraße ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit flachgeneigtem Satteldach.



## Stadt Gundelfingen a.d.Donau

### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d.Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

Die sonstigen Gebäude weisen Satteldächer bei unterschiedlichen Höhenentwicklungen auf.  
Etwa 60 m südöstlich des Planbereichs liegt die Brenz, die das prägende Flusssystem in der Stadt darstellt.



**Luftbild mit Grundstücksgrenzen** Maßstab 1:2.000 | Quelle: BayernAtlas

### 3. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans nur 879 m<sup>2</sup> Fläche 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 erfüllt:

- 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.



**Stadt Gundelfingen  
a.d. Donau**

#### **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

---

#### **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

---

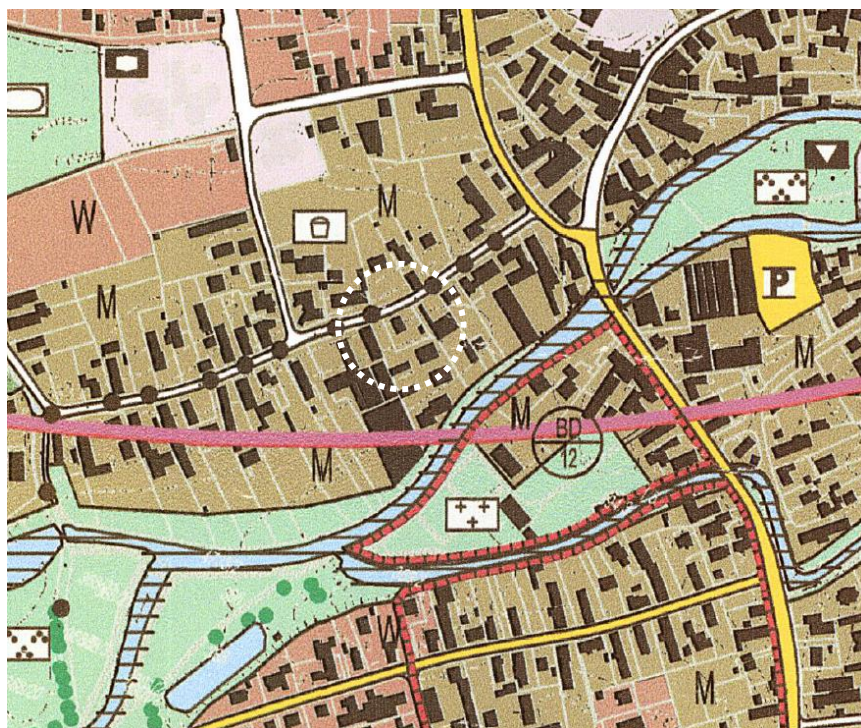
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB kann somit gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan** ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gundelfingen a.d. Donau stellt im Planbereich „Gemischte Bauflächen“ dar. Eine Bebauung ist somit bereits auf Ebene des FNP vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt (siehe unten). Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“**

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### **ENTWURF**

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

### 4. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich folgendes kartierte Bodendenkmal:

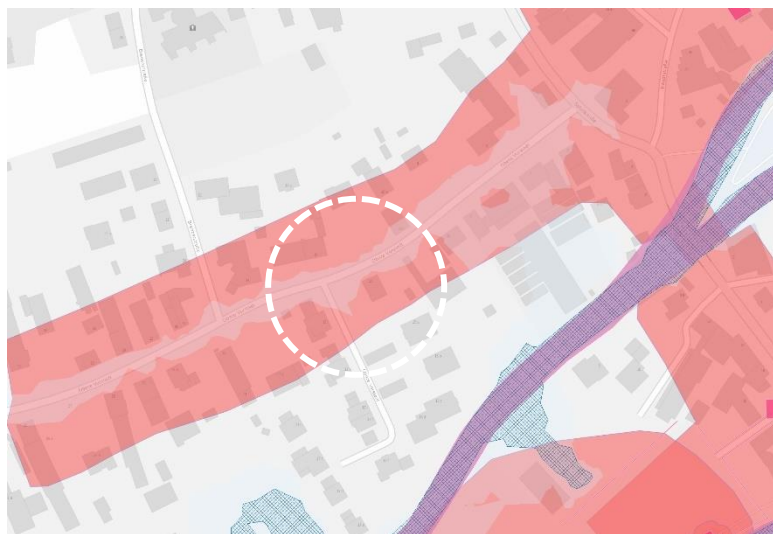
- Aktennummer D-7-7428-0425:  
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der "Oberen Vorstadt" von Gundelfingen

Südlich der Brenz liegt außerdem das kartierte Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7428-0020:  
Siedlung der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters

Im weiteren Umfeld (> 200 m) finden sich zudem verschiedene Baudenkmäler.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 4.2



### Bodendenkmale, Hochwassergefahrenflächen und Biotope

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:2.000

### 5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist vom Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Brenz im Süden nicht betroffen.

Ein schmaler Streifen an der Straße „Obere Vorstadt“ liegt jedoch im Nordwesten im Bereich der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>. Das Gelände steigt bis zur festgesetzten Baugrenze jedoch bereits um ca. 25 bis 60 cm an, so dass die neue Bebauung (Fußboden EG) entsprechend höher platziert werden kann.

### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

### 6. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz

Kartierte Biotop- und Schutzgebiete sind im Planbereich nicht bekannt. Das rund 60 m entfernte Biotop „Brenz“ ist von der Planung nicht betroffen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht relevant, da kein neues Bau-recht geschaffen wird.

### 7. Baugrund und Altlasten

Genauere Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bis-lang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sollen bei Bedarf Baugrunduntersuchungen durchgeführt wer-den.

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 4.3

### 8. Inhalt der Planung

Auf dem Grundstück besteht bereits Baurecht gemäß §34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen, um das Einfügen des Bauvorhabens in die Umge-bung sicherzustellen und die städtebauliche Ordnung zu wahren. Im Bebauungsplan werden deshalb nur folgende Festset-zungen getroffen, da diese aus der Umgebung mit ihrer hetero-genen Bebauung nicht eindeutig abzuleiten sind:

1. Wand- und Gesamthöhe (mit straßenseitigem Rücksprung im 2. OG)
2. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Im Bebauungsplan werden zwar Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflä-chen getroffen, jedoch keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Gemäß §30 BauBG handelt es sich somit um keinen „qualifizierten Bebauungsplan“, sondern um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ i.S.d. §30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich somit aus §34 BauGB, soweit im Bebauungs-plan nichts anderes geregelt ist.

#### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

#### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

### 9. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt unmittelbar von der Straße „Obere Vorstadt“. Dies gilt auch für die leitungsgebundene Erschließung (Wasser und Abwasser). Örtliche Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

### 10. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich somit aus §34 BauGB.

### 11. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der baulichen Dichte (in Kombination mit den Höhenfestsetzungen) sowie der Flächenversiegelung. Die GRZ entspricht dabei dem Orientierungswert für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Um eine zu hohe städtebauliche Dichte zu vermeiden, werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Dies betrifft zum einen die Wandhöhen. Diese greifen zum einen die giebelseitigen Kanten der benachbarten Krüppelwalm-dächer sowie des Wohn- und Geschäftshauses am Straßenende im Osten auf (Dreigeschossigkeit). Die Straßenfassade entlang der „Obere Vorstadt“ ist jedoch als teilweises Staffelgeschoss auszubilden, um einen guten Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung zu gewährleisten.

Die Begrenzung der Gesamthöhe stellt sicher, dass sich die Gebäude auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern.

### 12. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine vom natürlichen Gelände abweichende Höhenlage wird nicht festgesetzt. Die Planung orientiert sich vielmehr an der vorhandenen Umgebung, insbesondere an den bestehenden Straßen und Wegen.

#### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

#### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de





## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese werden mit jeweils 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Mindestabstand für Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Allerdings können sich aus den Abstandsflächenregeln auch größere notwendige Grenzabstände ergeben (siehe Hinweis Nr. 4.1).

Entlang der Straße „Obere Vorstadt“ springt die Baugrenze ebenfalls um 3 m von der Grenze zurück, um eine Vorgartenzone auszubilden, wie sie bei den meisten anderen Grundstück ebenfalls vorhanden ist. Dieser Abstand zur Grenze ist einzuhalten, auch wenn Abstandsflächen teilweise auf der öffentlichen Straße liegen dürfen.

Garagen und Carports sind zudem innerhalb der „Flächen für Garagen“ zulässig, die sich jedoch nicht auf die Vorgartenzone entlang der „Oberen Vorstadt“ erstrecken.

Inwieweit hier Abstandsflächen einzuhalten sind, ergibt sich ebenfalls aus der Bayerischen Bauordnung.

Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen sind grundsätzlich in den gesamten Baugrundstücken zulässig, soweit dies nach Abstandsflächenrecht möglich ist.

### 13. Weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich somit im Übrigen aus §34 BauGB.

### 14. Immissionsschutz

Beim konkreten Bauvorhaben handelt es sich um einen Wohnhausneubau. Im Umfeld befinden sich bereits zahlreiche Wohnhäuser aus unterschiedlicher Bauzeit und Größe. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich ein Wohnhausneubau sowohl hinsichtlich Immissionen wie Emissionen einfügt. Da im Bebauungsplan die Art der Nutzung jedoch nicht festgesetzt wird, ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit wiederum aus §34 BauGB.

Eine weitere Untersuchung des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### 15. Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, auf dem Grundstück bereits Baurecht besteht und der Bebauungsplan lediglich der Regelung einzelner städtebaulicher Aspekte dient (siehe oben), sind keine Festsetzung zur Grünordnung und keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

## ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de

## 16. Bodenordnung

Die Grundstücke Grundstücke Fl.Nrn. 387 und 388, jeweils Gemarkung Gundelfingen a.d.Donau, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

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

## 17. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahrens selbst - keine weiteren Kosten, da kein neues Baurecht geschaffen wird.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

## 18. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	879 m <sup>2</sup>	100 %
-------------------------------	--------------------	-------



## Stadt Gundelfingen a.d. Donau

### Bebauungsplan „Obere Vorstadt 15“

Stadt Gundelfingen a.d. Donau  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Dieter Nägele -  
Prof.-Bamann-Straße 22  
89423 Gundelfingen

### ENTWURF

Planstand 12.12.2024,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de