

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**„UNTERER**  
**KIRSCHBAUMWEG“**  
**4. ÄNDERUNG**

---

**TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

**BEGRÜNDUNG MIT**  
**UMWELTBERICHT**

Entwurf vom 14.02.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**„UNTERER**  
**KIRSCHBAUMWEG“**  
**4. ÄNDERUNG**

---

**TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

Entwurf vom 14.02.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	In-Kraft-Treten.....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich.....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA1 und 2).....	5
2.2	§6 BauNVO Mischgebiete (MI) .....	5
2.3	§11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Einzelhandel“ mit folgender Gliederung:.....	5
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	7
3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	7
3.2	Zahl der Geschosse für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude .....	7
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	7
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	9
4	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien .....	9
4.1	Bauweise.....	9
4.2	Baugrenzen / Baulinien .....	9
5	Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt.....	9
6	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	10
7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
8	Verkehrsflächen .....	10
9	Flächenbefestigung.....	10
10	Grünordnung.....	11
10.1	Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ .....	11
10.2	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI).....	11
10.3	Öffentliche Grünflächen „Spielplätze“ .....	12
10.4	Lärmschutzwände .....	12
11	Versorgungsleitungen .....	12
12	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	13
12.1	Ausgleichsflächen, Maßnahmen .....	13
12.2	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	14
12.3	Planbereich 2a, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 166, Gmk. Staudheim.....	15
12.4	Planbereich 2b, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 199, Gmk. Bayerdilling .....	16
12.5	Planbereich 2c, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 229, Gmk. Bayerdilling.....	17
12.6	Planbereich 2d, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 1204, Gmk. Gempfung .....	18
13	Immissionsschutz.....	19
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>20</b>
1	Abstandsflächen .....	20
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	20
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung .....	20
2.2	Gestaltung der Dächer im sonstigen Sondergebiet (SO1, SO2.1, SO2.2, SO2.3 und SO3).....	20
2.3	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) .....	20
2.4	Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen.....	20
2.5	Gestaltung der Gebäude .....	20
2.6	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen .....	21
2.7	Werbeanlagen, Pylonen und Beleuchtung im sonstigen Sondergebiet .....	21
3	Stellplatzrichtzahlen .....	21
4	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	21
5	Entwässerung .....	22

<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>23</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	23
2	Bodenschutz .....	23
3	Denkmalschutz .....	23
4	Brandschutz .....	23
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	23
6	Immissionen.....	24
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	24
8	Hinweise zu den bisherigen Festsetzungen .....	24
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>25</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	25
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	25
3	Satzungsbeschluss .....	25
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	25
5	In-Kraft-Treten.....	25

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **Bebauungsplan Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ 4. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **24.02.2023**, zuletzt geändert am .....

- Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- Begründung für die Änderung

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen. Die bisherige Planzeichnung ist von der Änderung nicht betroffen und gilt unverändert.**

**Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebende Änderungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht.**

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### 3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Unterer Kirschbaumweg“ außer Kraft.

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

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

##### **2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA1 und 2)**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) 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) Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### **2.2 §6 BauNVO Mischgebiete (MI)**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

nicht zulässig sind

8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

(3) Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### **2.3 §11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Einzelhandel“ mit folgender Gliederung:**

###### **2.3.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1) Zweckbestimmung „Einzelhandel - Drogerie“**

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

- Zweckbestimmung für SO: „Einzelhandel - Drogerie“

Zulässig sind:

- Drogeriemärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799m<sup>2</sup>

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

### 2.3.2 Sonstiges Sondergebiet (SO2.1) Zweckbestimmung „Einzelhandel – Textilmarkt“

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
  - Zweckbestimmung für SO: „Einzelhandel - Textilmarkt“ mit der Maßgabe, dass dieser keine nachteiligen Auswirkungen auf den innerstädtischen Bereich haben darf

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Bekleidungssortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 799m<sup>2</sup>
- Ein Nachweis hierzu ist vorzulegen.

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

### 2.3.3 Sonstiges Sondergebiet (SO2.2) Zweckbestimmung „Einzelhandel – Baumarkt“

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
  - Zweckbestimmung für SO: „Einzelhandel - Baumarkt“

Zulässig ist:

- Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799m<sup>2</sup>

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

### 2.3.4 Sonstiges Sondergebiet (SO2.3) Zweckbestimmung „Einzelhandel – Café“

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
  - Zweckbestimmung für SO: „Einzelhandel – Bäckerei-Konditoreifiliale mit Café einschließlich Außenbewirtung“

Zulässig sind:

- Bäckerei-Konditoreifiliale mit Café bzw. Bistro mit Außenbereich
- Die Öffnungszeiten dürfen ausschließlich werktags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr liegen.

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B13 der Satzung

### 2.3.5 Sonstiges Sondergebiet (SO3) Zweckbestimmung „Einzelhandel - Lebensmittel“

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
  - Zweckbestimmung für SO: „Einzelhandel - Lebensmittel“

Zulässig sind:

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500m<sup>2</sup>

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

## 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der integrierte Grünordnungsplan „Maßnahmen“ sowie die Pläne „Planbereich 2a-2d, Ausgleichsmaßnahme“ mit Angabe der jeweiligen Flurnummer sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt:

- im WA1: 0,4
- im WA2: 0,4
- im MI1: 0,6
- im SO1, SO2.1, SO2.2, SO2.3 und SO3: 0,8

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt

- im WA1: 0,6
- im WA2: 1,2
- im MI1: 0,8
- im SO1, SO2.1, SO2.2, SO2.3 und SO3: 1,0

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

### 3.2 Zahl der Geschosse für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude wird auf zwei bzw. vier beschränkt. Bei den Häusern im WA 1 mit einer Dachneigung von 34 bis 48° (II=I+D) muss ein Geschoss im Dachgeschoss liegen bzw. siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

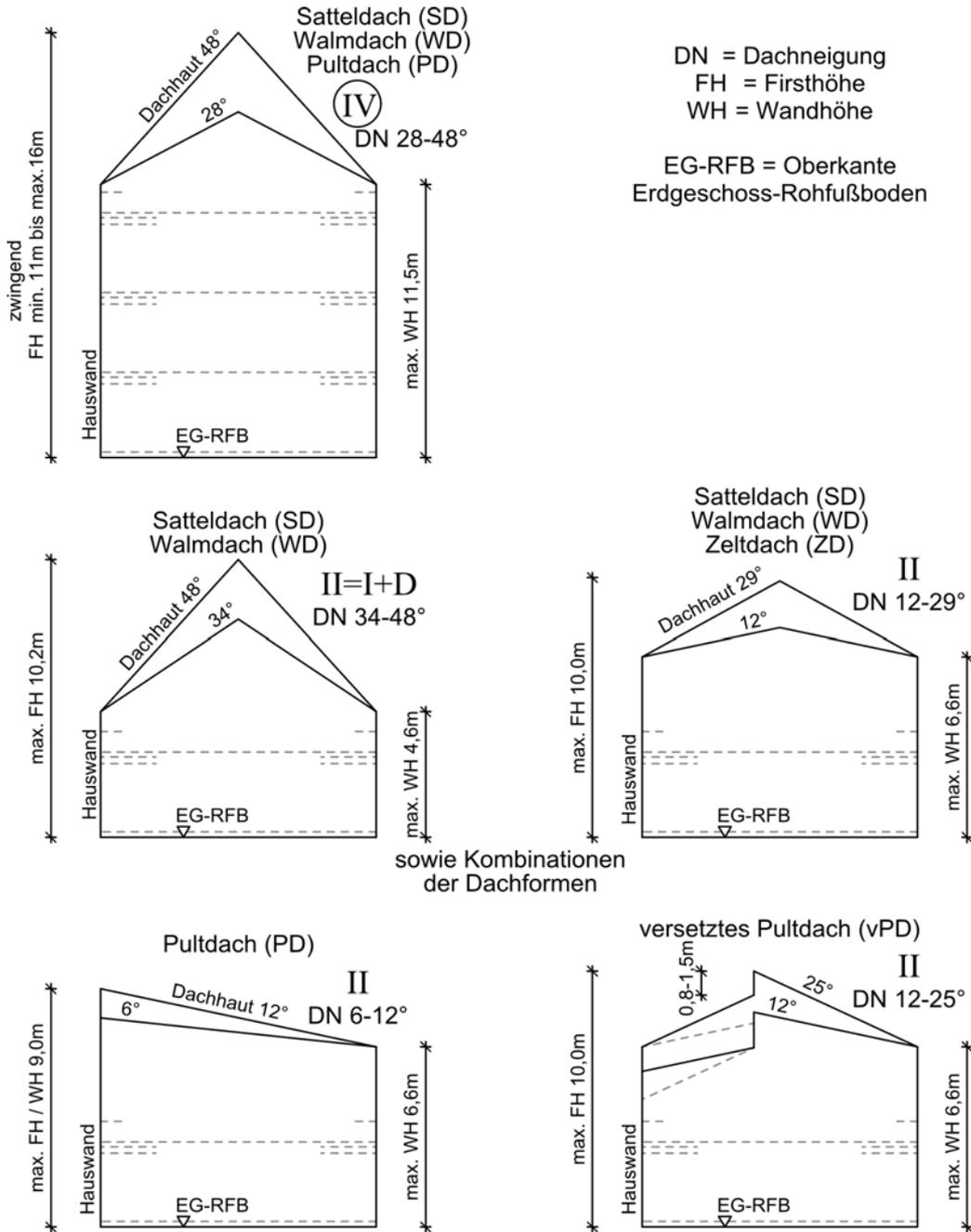
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei einem Dach ohne Attika bzw. zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem oberen Abschluss der Wand bei einem Dach mit Attika (= oberer Bezugspunkt).

#### 3.3.1 Wohn- Geschäfts- und Bürogebäude im WA und MI

Die Wandhöhe darf bei o.g. Gebäuden

- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m und mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,
- mit vier Geschossen (IV) mit Sattel- oder Walmdach höchstens 11,5m betragen, wobei die Firsthöhe (FH) mindestens 11m und maximal 16m betragen muss,
- mit vier Geschossen (IV) mit Pultdach höchstens 11,5m traufseitig sowie mindestens 11m und maximal 15m am First betragen

Systemschnitt / max. zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden



3.3.2 Bauten im SO1, SO2.1, SO2.2, SO2.3 und SO3

Die Wandhöhe darf bei o.g. Gebäuden

- höchstens 7,75m betragen
  - Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2 Meter zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

3.3.3 Grenzgaragen im Sinne von (Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO)

Die Wandhöhe darf bei Grenzgaragen höchstens 3m im Mittel betragen.

### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO) Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden).

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf wahlweise entweder

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

## 4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### 4.1 Bauweise

Innerhalb des WA1-Gebietes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Um Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zu ermöglichen, ist bei übereinstimmender Erklärung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

Im WA2, MI1-, SO1, SO2.1, SO2.2, SO2.3 und SO3-Gebiet ist die abweichende Bauweise (a) nach §22 Abs.4 BauNVO zulässig, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktretan von Gebäudeteilen ist bis zu 1m zulässig.

#### Abweichende Bauweise für Parzelle 40/WA2:

Es ist zwingend sicherzustellen, dass die Bebauung lückenlos von der westlichen (hier zwingend entlang der Baulinie) bis zur östlichen Baugrenze mit einer Mindesthöhe von 11m verlaufend erfolgt. Wenn die Gebäude nicht durchgängig errichtet werden, sind die entstehenden Lücken durch gleichwertige bauliche Maßnahmen (z.B. mit einer Mauer, Lärmschutzwand-Elemente o.ä.) zu schließen, sodass der erforderliche Lärmschutz sichergestellt ist. Der Lückenschluss muss auch dann gegeben sein, wenn das Grundstück bei einem Verkauf aufgeteilt wird. Dies ist vertraglich seitens der Stadt zwingend festzulegen. Erst wenn die Bebauung durchgängig hergestellt ist, darf auch im übrigen südlichen Bereich der Parzelle 40 eine Wohnbebauung errichtet werden.

### 4.2 Baugrenzen / Baulinien

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis insgesamt 40m<sup>3</sup> auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht in den privaten Grünflächen erlaubt. In den Privaten Grünflächen sind zudem keine Holzlagerungen u. ä. zulässig.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen können auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien bis zu einer max. Höhe von 4m errichtet werden. Deren Erfordernis ist durch Gutachten zu belegen und auf das Mindestmaß zu beschränken. Schallschutzwände /-Zäune sind zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen zu begrünen. Die Abstandsflächen sind in jedem Fall gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

## 5 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet wird im Norden an die Neuburger Straße (St2027) angebunden.

An der klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 15m Abstand von der Straße eingehalten werden.

Entlang der Staatsstraße sind direkte Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke unzulässig.

Die Baugrundstücke sind entlang der Staatsstraße ohne Tür und Tor einzufrieden.

Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt zum SO1 (siehe Planzeichnung).

## 6 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Bereich von Bauparzelle 01 bis 39 werden pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

## 8 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Stadt beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## 9 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Im WA und MI gilt:

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 10 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Die plangemäÙe Eingrünung des Baugebietes ist im Zuge der Erschließung vorzunehmen.

### 10.1 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“

Im südlichen Randbereich des Plangebietes werden private Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern aus der Artenliste festgesetzt.

Die Erst-Bepflanzung ist von der Stadt in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Die Ersatzpflanzung auf den privaten Grünflächen, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste.

Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten.

Auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung von Baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

#### Bäume/Heister, 2 xv., 150-200 cm hoch:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

#### Sträucher, 2 xv., 60-100 cm hoch:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

### 10.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI)

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz im WA1 bzw. pro 1.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im WA2 und MI1 zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen. Die Bepflanzung hat der Bauherr zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr, Herbst), spätestens jedoch ein Jahr nach Bezug des Wohnhauses vorzunehmen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 3m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

**Artenliste:**

Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7cm in 1 m Höhe gemessen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7cm in 1 m Höhe gemessen

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm bewährter Sorten).

**10.3 Öffentliche Grünflächen „Spielplätze“**

Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

**10.4 Lärmschutzwände**

Werden Lärmschutzwände im Plangebiet errichtet, so sind diese zwingend zu begrünen. Die Lärmschutzwand kann dabei entweder als begrünbares Wallsystem ausgebildet werden oder als konventionelle Lärmschutzwand (bspw. aus Beton), die mit Kletter-/Rankhilfen zu versehen ist.

Zur Begrünung sind folgende Pflanzen zu verwenden

- Efeu - *Hedera helix*
- Wein - *Vitis vinifera*
- Wilder Wein - *Parthenocissus spec.*
- Waldrebe - *Clematis spec.*
- Heckenkirsche - *Lonicera spec.*
- Hopfen - *Humulus lupulus*
- Schlingknöterich - *Polygonum aubertii*

Es sind mindestens vier verschiedene Arten zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

**11 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## 12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 12.1 Ausgleichsflächen, Maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der benötigte Ausgleich von 33.358m<sup>2</sup> erfolgt auf den Fl.-Nrn. 166 Gemarkung Staudheim, 199 u. 229 Gemarkung Bayerdilling und 1204 Gemarkung Gempfung.

Die Festlegung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Erforderliche Genehmigungen sind einzuholen. In den nachfolgenden Grünordnungsplänen „Planbereich 2a – 2d, Ausgleichsmaßnahme“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Diese Pläne werden gemäß §9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieser Grünordnungspläne.

Die genannten Flächen werden durch geeignete Maßnahmen aufgewertet.

Dies umfasst für Fl.-Nr. 166, Gemarkung Staudheim

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Aushagerung des vorhandenen Grasaufwuchses durch wiederholte Mahd, drei bis fünf Schnitte Jährlich für drei bis fünf Jahre
- Mahdgutabfuhr
- nach Erreichen des Zielzustandes: ein bis zwei Schnitte jährlich je nach Aufwuchs, erster Mahdzeitpunkt ab dem 15.07., zweiter Schnitt nach Bedarf im September, jeweils mit Mahdgutabfuhr, Erhaltung von Altgrasstreifen bei der Mahd
- Entwicklungsziel: Extensivwiese mit streuwiesenartigem, feuchtem Charakter auf bestehendem Grünland

Für Fl.-Nr. 199, Gemarkung Bayerdilling

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Aufgabe der Ackernutzung und Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Gras-Kräuter-Mischung (standortgerechtes, autochthones Saatgut, mind. 30% Kräuteranteil) zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr/Herbst)
- Aushagerung der Fläche in den ersten 2 Jahren nach der Aussaat durch eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport
- anschließend Pflege der Fläche über eine 1-schürige Mahd frühestens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport
- bei aufkommen von Problemunkräutern kann ein weiterer, gezielter Pflegeschnitt erfolgen
- weitergehende Pflege der Fläche über eine 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.

Für Fl.-Nr. 229, Gemarkung Bayerdilling

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens sowie zur Abgrenzung der Fläche in den Eckpunkten
- zweischürige Mahd ab Anfang Juli mit Mahdgutentfernung
- Entwicklungsziel: artenreiches, extensiv genutztes Grünland frischer Standorte mit Bäumen entlang des Grabens

Für Fl.-Nr. 1204, Gemarkung Gempfung

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Aushagerung der Fläche durch eine 2-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06. in den ersten 5 Jahren
- weitergehende Pflege über 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland, feucht, nass

## **12.2 Umsetzung und dingliche Sicherung**

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle 5 Jahre nach Umsetzung ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt und sind damit nicht dinglich zu sichern. Eventuell notwendige Genehmigungen sollten im Vorfeld abgeklärt und eingeholt werden.



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**„UNTERER KIRSCHBAUMWEG“**  
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1293/2 (TF), 1294, 1295,  
1296, 1331 (TF), 1338 (TF) UND  
1351/4 (TF) JEWEILS GEMARKUNG RAIN

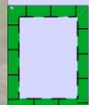
**AUSGLEICHSMASSNAHME**  
**FL. 166, STAUDHEIM**  
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000  
STAND 14.02.2023

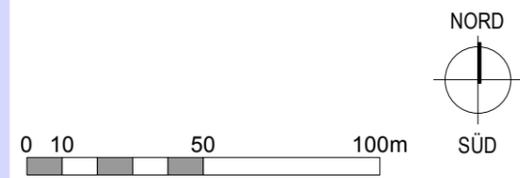
**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
MAßNAHMEN:  
Dipl.-Ing. Walter Herb,  
Landschaftsarchitekt - BDLA  
25.05.2004

**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2014)  
LUFTBILD (07/2015) GEODATEN  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>

VERFASSER  
**JOOST**  
GODTS  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

**Legende:**

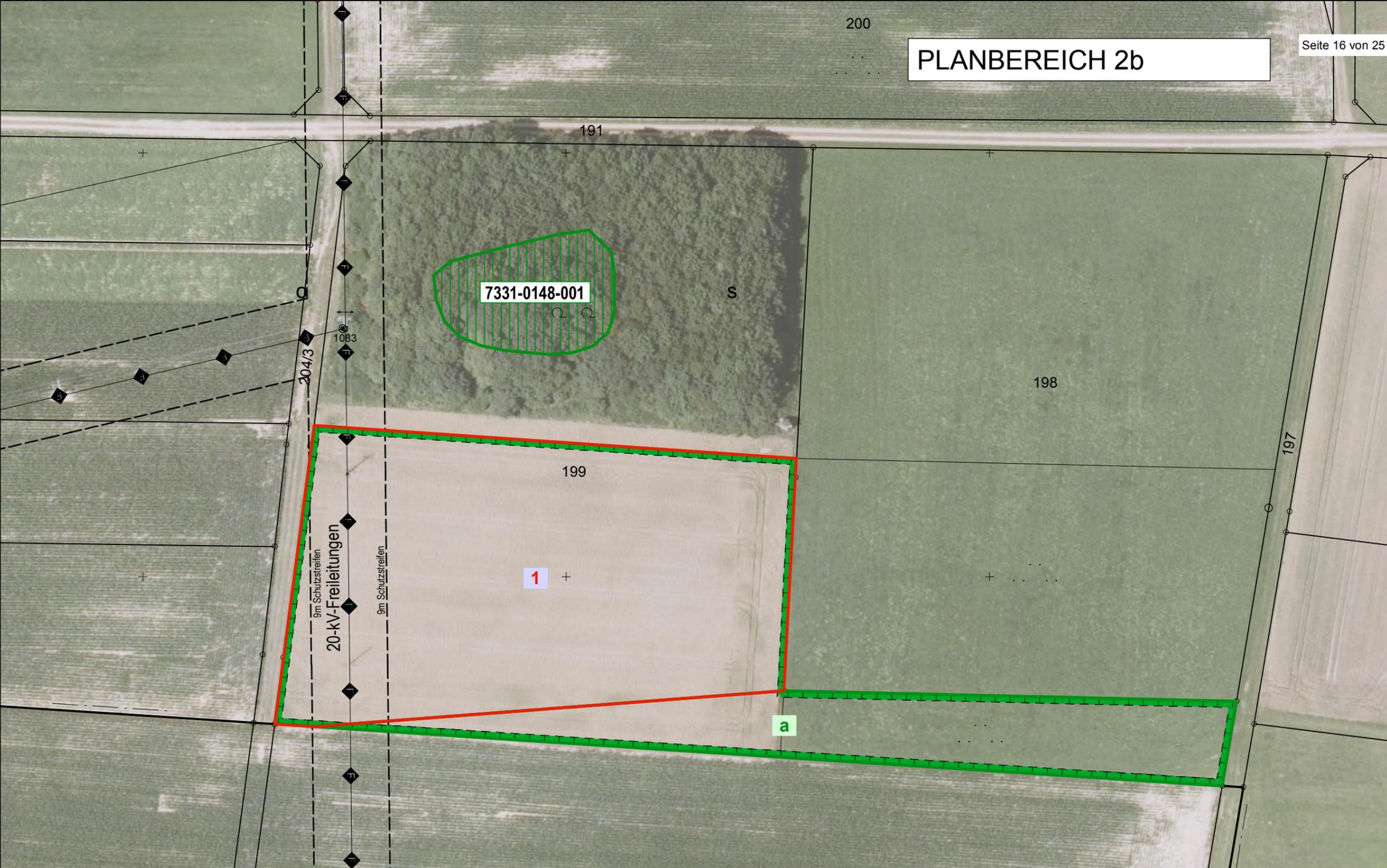
-  Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster
-  1+2 18.698m<sup>2</sup> für andere Vorhaben bereits in Anspruch genommene A/E-Flächen
-  3 14.899m<sup>2</sup> zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“
- Maßnahmen:**
-  2.1 Entwicklung einer Extensivwiese mit streuwiesenartigem, feuchtem Charakter auf bestehendem Grünland, Aushagerung des vorhandenen Grasaufwuchses durch wiederholte Mahd, drei bis fünf Schnitte jährlich für drei bis fünf Jahre, Mahdgutabfuhr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz
-  3 nach Erreichung des Entwicklungszieles: ein bis zwei Schnitte jährlich je nach Aufwuchs, erster Mahdzeitpunkt ab dem 15.7., zweiter Schnitt nach Bedarf im September, Mahdgutabfuhr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, Erhaltung von Altgrasstreifen bei der Mahd
-  2.2 Erhaltung des vorhandenen Schilfbestands, Entbuschung nach Bedarf
-  2.3 Erhaltung der vorhandenen Feuchtwiese, Mahd einmal pro Jahr im Herbst
-  Anlage von flachen Mulden
-  Pflanzung von Einzelbäumen
- | Abk. | Stück | Gattung/Art/Sorte | Qualität        |
|------|-------|-------------------|-----------------|
| Ag   | 6     | Alnus glutinosa   | H., 3xv., 14-16 |
-  7.967m<sup>2</sup> nicht aufwertbarer älterer Gehölz- und Schilfbestand
-  amtlich biotopkartiert  
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt
-  amtlich biotopkartiert  
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt



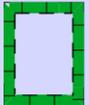


VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**„UNTERER KIRSCHBAUMWEG“**  
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1293/2 (TF), 1294, 1295,  
1296, 1331 (TF), 1338 (TF) UND  
1351/4 (TF) JEWEILS GEMARKUNG RAIN

**AUSGLEICHSMASSNAHME**  
**FL. 199, BAYERDILLING**  
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
STAND 14.02.2023



**Legende:**

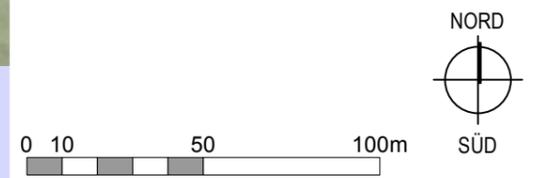
-  Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster
-  7.418m<sup>2</sup> zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“
-  2.747m<sup>2</sup> für künftige Vorhaben reserviert
-  amtlich biotopkartiert  
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt
-  amtlich biotopkartiert  
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

**Maßnahmen:**

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Aufgabe der Ackernutzung und Einsaat der Fläche mit einer geeigneten Gras-Kräuter-Mischung (standortgerechtes, autochthones Saatgut, mind. 30% Kräuteranteil) zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr/ Herbst)
- Aushagerung der Fläche in den ersten 2 Jahren nach der Aussaat durch eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport
- anschließend Pflege der Fläche über eine 1-schürige Mahd frühestens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport
- bei aufkommen von Problemunkräutern kann ein weiterer, gezielter Pflegeschnitt erfolgen
- weitergehende Pflege der Fläche über eine 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.

**Entwicklungsziel:**

Extensivgrünland frischer Standorte



**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2014)  
LUFTBILD (07/2015) GEODATEN  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>

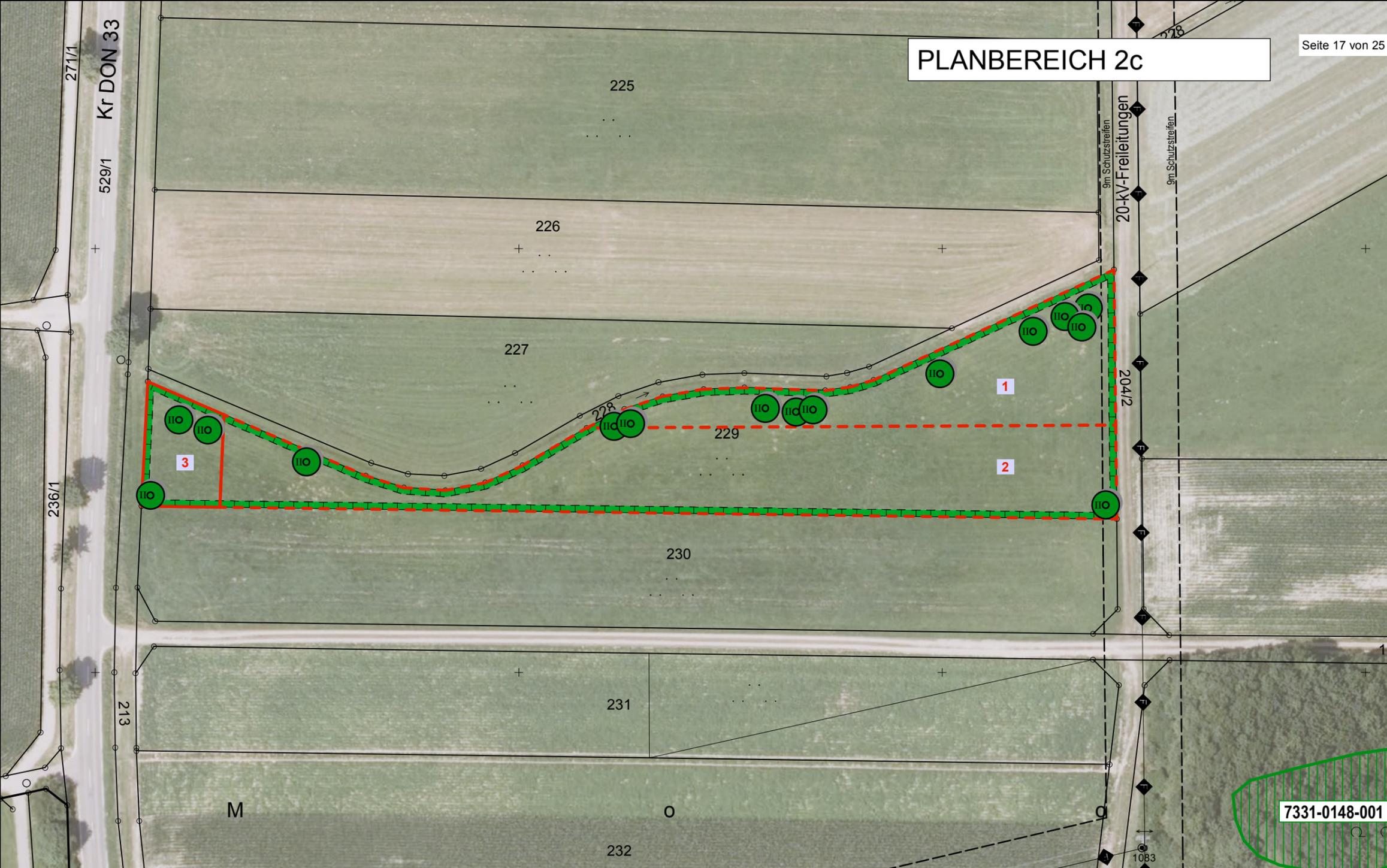
VERFASSER  
**JOOST**  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**„UNTERER KIRSCHBAUMWEG“**  
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1293/2 (TF), 1294, 1295,  
1296, 1331 (TF), 1338 (TF) UND  
1351/4 (TF) JEWEILS GEMARKUNG RAIN

**AUSGLEICHSMASSNAHME**  
**FL. 229, BAYERDILLING**  
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
STAND 14.02.2023



**Legende:**

5.949m<sup>2</sup> Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster

Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens zur Strukturanreicherung

amtlich biotopkartiert jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

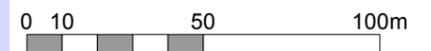
5.476m<sup>2</sup> für andere Vorhaben bereits in Anspruch genommene A/E-Flächen

473m<sup>2</sup> zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“ zu 70% verrechnet entspricht 331m<sup>2</sup>

**Bestand:**  
Intensiv genutztes Grünland

**Entwicklungsziele:**  
Artenreiches extensiv genutztes Grünland frischer Standorte mit Bäumen entlang des Grabens

**Maßnahmen:**  
Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens sowie zur Abgrenzung der Fläche in den Eckpunkten.  
Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten.  
Zweischürige Mahd (ab Anfang Juli).  
Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.



**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2014)  
LUFTBILD (07/2015) GEODATEN  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS  
**JOOST** Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
**GODTS** Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**

**„UNTERER KIRSCHBAUMWEG“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1293/2 (TF), 1294, 1295,  
1296, 1331 (TF), 1338 (TF) UND  
1351/4 (TF) JEWEILS GEMARKUNG RAIN

**AUSGLEICHSMASSNAHME**

**FL. 1204, GEMPING**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000

STAND 14.02.2023



**Legende:**

Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster

10.568m<sup>2</sup> zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“

amtlich biotopkartiert  
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt

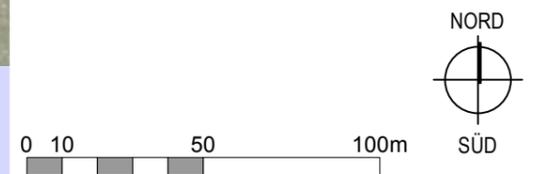
amtlich biotopkartiert  
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

**Maßnahmen:**

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Aushagerung der Fläche durch eine 2-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06. in den ersten 5 Jahren
- weitergehende Pflege über 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.

**Entwicklungsziel:**

Extensivgrünland, feucht, nass



**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2014)  
LUFTBILD (07/2015) GEODATEN  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS  
 Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

### 13 Immissionsschutz

Für das Sondergebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung „Neubau eines fachmarktzentrums mit Café in Rain am Lech“ mit Bericht-Nr.: ACB-0319-8495/03 vom 04.03.2019 angefertigt. Ein überarbeiteter Bericht mit Nr. ACB-0719-8495/05 mit Stand 22.07.2019 liegt vor. Die darin enthaltenen Angaben / Auflagen sind einzuhalten.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen der ACCON GmbH „Schalltechnische Untersuchung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ in Rain am Lech“, Bericht Nr. ACB-0719-8495/05 vom 22.07.2019, sowie der „Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 ‚Unterer Kirschbaumweg‘ in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ‚Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd‘ in der Stadt Rain, Landkreis Donau-Ries“, Bericht Nr. ACB-1016-7521/09 vom 06.06.2017, wird verwiesen. Im Baufeld WA 2 ist eine nach Norden und Osten geschlossene, durchgängige Riegelbebauung zu errichten. Die Firsthöhe muss mindestens 11 m betragen. Wegen der aus nördlicher und östlicher Richtung einwirkenden Gewerbelärmimmissionen muss der Schallschutz durch die Riegelbebauung mit der oben genannten Mindesthöhe im vollen Umfang wirksam sein, bevor eventuell weitere Wohngebäude auf der Fläche WA 2 sowie die Wohngebäude auf den Bauflächen 38 und 39 der Fläche WA 1 bezugsfertig sind.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten der Riegelbebauung sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in der Form zu ergreifen, dass dort keine oder keine öffenbaren Fenster von Räumen untergebracht werden, die schutzbedürftig gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 sind. Falls dorthin schutzbedürftige Räume mit gegebenenfalls nicht öffenbaren Fenstern orientiert werden, sind die Außenwandkonstruktionen inklusive Fenster und Fenstereinbauten entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen.

Der Gebäuderiegel am nördlichen und östlichen Rand der Fläche WA 2 ist herzustellen, indem dort der Bauwerber auf seinem Baugrundstück eine lückenlose Bebauung schafft. Im Fall bestehender oder genehmigter Gebäude auf den Nachbargrundstücken ist diese unmittelbar daran anzuschließen.

Auf den Sondergebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum  $LEK_{(red.), tags}$  bzw.  $LEK_{(red.), tags}$  (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum  $LEK_{, nachts}$  bzw.  $LEK_{(red.), nachts}$  (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nur Gebiet der IO 07 u. 09		Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) übriges Gebiet	
	$LEK_{(red.), tags}$ dB(A)	$LEK_{(red.), tags}$ dB(A)	$LEK_{, tags}$ dB(A)	$LEK_{, nachts}$ dB(A)
SO 1	52	37	53	38
SO 2-1	49	34	50	35
SO 2-2	48	33	49	34
SO 2-3	54	34	55	35
SO 3	55	40	59	44

Aus den Emissionskontingenten errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12 an den umliegenden relevanten Immissionsorten (Wohnnachbarschaft) Immissionsrichtwertanteile, die vom Anlagenbetrieb einzuhalten sind. Die Gebäudeseiten der südlich des Sondergebiets angrenzenden Riegelbebauung, an denen baulicher Schallschutz vorzusehen ist, stellen keine Immissionsorte dar. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen des Sondergebiets maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO. Die Anforderungen der Abstandsflächen der SO-Gebiete gelten analog Art. 6 BayBO GE-Gebiete.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### 2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### 2.2 Gestaltung der Dächer im sonstigen Sondergebiet (SO1, SO2.1, SO2.2, SO2.3 und SO3)

siehe Eintragungen in der Planzeichnung

#### 2.3 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m<sup>3</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit (II=I+D)- und (IV=III+D)-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben oder Giebelgauben sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten. Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m<sup>3</sup>

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m<sup>3</sup> sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### 2.4 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### 2.5 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

## 2.6 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1m zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Lagerplätzen, Stellplätzen und Betriebsflächen etc., notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweis: Die Ausnahmen bei Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

## 2.7 Werbeanlagen, Pylonen und Beleuchtung im sonstigen Sondergebiet

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

Werbeanlagen auf Grundstücken entlang der Neuburger Straße bzw. Staatsstraße und zu selbiger hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch den Straßenbaulasträger. Innerhalb der 15m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Pro Firmengrundstück ist innerhalb und außerhalb der Baugrenze maximal eine Pylone bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 14m gemessen ab Oberkante Rohfußboden des der Pylone nächstgelegenen Betriebsgebäudes zulässig. Zusätzlich ist pro Hauptbetrieb eine weitere Pylone bis max. 4m Höhe gemessen ab Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

## 3 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

[Der Vorplatz \(Zufahrt\) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.](#)

Für Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## 4 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

### Im SO

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,0m Höhe zulässig.

### Im WA und MI

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

### Generell:

Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) die Höhe von 80cm über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Grellfarbene Anstriche und Materialien sind unzulässig.

Stützmauern, Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandten Seite) zugelassen.

### **Ersatzlos gestrichen ist folgender Satz:**

*„Die Zufahrt (Stauräume) vor Garagen ist in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.“*

## 5 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage. (siehe Nr. 3 der Begründung).

Im Mischgebiet kann in begründeten Ausnahmefällen, auf Antrag verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden, falls es die technischen Voraussetzungen der öffentlichen Entwässerungsanlage erlauben.

Hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Beschaffenheit der Niederschlagswässer und der Ermittlung von erforderlichen Behandlungsmaßnahmen, ist das Merkblatt DWA-M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zugrunde zu legen.

Die Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA sind zu beachten.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. 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.

### 2 Bodenschutz

Mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), §12, in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Böden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

### 3 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Inv.Nr. D-7-7331-0018

Bodendenkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Drainagen

Drainagen dürfen durch Bauarbeiten nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Ist eine Beeinträchtigung unvermeidbar (auch z.B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzung), so ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Drainsammler dürfen nicht überbaut werden.

#### Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und/oder schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

## **7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **8 Hinweise zu den bisherigen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Dieser bleibt unverändert (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unterer Kirschbaumweg“ behalten, mit Ausnahme der geänderten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.02.2023** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.03.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 10** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **14.02.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **10.03.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 10** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **14.02.2023 zuletzt geändert am .....** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**„UNTERER**  
**KIRSCHBAUMWEG“**  
**4. ÄNDERUNG**

---

**BEGRÜNDUNG MIT**  
**UMWELTBERICHT**

Entwurf vom 14.02.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

---

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG FÜR DIE 4. ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Änderung .....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren .....	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes .....	3
2	Planungsrechtliche Situation .....	3
3	Wahl des Verfahrens .....	4
3.1	Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB .....	5
3.2	Fazit.....	7
4	Lage.....	7
5	Hinweis zur Begründung .....	7
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT ZUR 4. ÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
1	Allgemeines .....	7
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen .....	7
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit .....	7

## A BEGRÜNDUNG FÜR DIE 4. ÄNDERUNG

### 1 Rechtliches und Ziel der Änderung

#### 1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ ist seit 14.10.2017 in Kraft getreten.

#### 1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§1 (8) BauGB**

#### 1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ ist erforderlich, da im Sinne der Sicherheit der Anwohner eine Einfriedung von Garagenzufahrten ermöglicht werden soll.

Dies soll vermeiden, dass bspw. Kinder ungehindert und unachtsam auf die Straße laufen oder anderweitig Gegenstände auf die Straße gelangen (Bälle, Reifen o.ä.), die zu einem Risiko im Straßenverkehr werden können.

Durch die Änderung ergeben sich keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, sodass diese geringe Änderung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

### 2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Rain besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, da die Art der Nutzung unverändert bleibt.



### 3 Wahl des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.

Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> bis 70.000m<sup>2</sup>. Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das vorliegende Verfahren soll gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ hat eine Größe von insgesamt ca. 79.600 m<sup>2</sup>.

Es ergeben sich darin die folgenden Zulässigen Grundflächen basierend auf der Größe der Baufläche in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl:

- Allgemeines Wohngebiet: 36.419m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 14.568 m<sup>2</sup>
- Mischgebiet: 4.396 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 2.638 m<sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet: 14.915 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = 11.932 m<sup>2</sup>

In der Summe ergibt sich eine mögliche überbaubare Grundstücksfläche von 29.138 m<sup>2</sup>, sodass der Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> überschritten wird und eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich macht. Diese wird nachfolgend abgehandelt.

**3.1 Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB**

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit gegeben ja/nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die Bebauungsplanänderung setzt im Sinne des §35 Abs. 3 UVPG keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da lediglich die Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden, welche keine Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen entfaltet.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Es werden lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert. Dies tangiert andere (übergeordnete) Pläne oder Programme nicht weiter.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheits.-bezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich die Festsetzungen zu den Einfriedungen. Somit wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung, entsprochen. Der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit der Bebauungsplanänderung sind keine umwelt- bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.  Es werden lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert. Eine Erhöhung der Versiegelung findet nicht statt.	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die Bebauungsplanänderung hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastungen (bestehende Bebauung und Versiegelung) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Umweltauswirkungen, da lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden.	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung weist keine Auswirkungen mit kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter auf.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Da es sich um ein bereits bestehendes Wohn- und Mischgebiet handelt, dessen Festsetzungen lediglich bzgl. der Einfriedungen geändert werden, sodass keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit über das bestehende Maß hinaus erkennbar sind.	nein

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung lässt keine Auswirkungen erkennen, da lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Wegen der bereits vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere bereits bestehender Flächenversiegelung, besteht keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wurde und soll auch weiterhin überwiegend der Wohn- und Mischgebietsnutzung dienen.  Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Über den Geltungsbereich erstreckt sich zum Teil das Bodendenkmal Nr. D-7-7331-0018 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.  Dieses ist jedoch nicht nachteilig von der Bebauungsplanänderung betroffen, da lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen geändert werden.	nein

		Weitere Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	
--	--	--	--

### 3.2 Fazit

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 4 Lage

Das Baugebiet „Unterer Kirschbaumweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Rain, angrenzend an die bestehende Bebauung.

## 5 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den Unterlagen des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 14.10.2017 sowie den bisher erfolgten Änderungen zu entnehmen.

# B UMWELTBERICHT ZUR 4. ÄNDERUNG

## 1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

## 2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung bezüglich der Einfriedungsmöglichkeiten für Garagenzufahrten. Dies entfaltet jedoch für das Plangebiet keine Umweltrelevanz, da sich keine zusätzlichen Auswirkungen zu den bisher im Original-Bebauungsplan betrachteten ergeben.

## 3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.