

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56  
„PESSENBURGHEIMER  
STRASSE“ BAYERDILLING**

---

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**C) BEGRÜNDUNG**

Entwurf vom 25.10.2022

---

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

BEARBEITUNG :

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



**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56  
„PESSENBURGHEIMER  
STRASSE“ BAYERDILLING**

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Entwurf vom 25.10.2022

---

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

BEARBEITUNG :

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

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>PRÄAMBEL</b>   | <b>3</b>  |
| 1        | Bestandteile des Bebauungsplanes .....  | 3         |
| 2        | Rechtsgrundlagen .....  | 3         |
| 3        | In-Kraft-Treten .....   | 3         |
| <b>B</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>   | <b>4</b>  |
| 1        | Geltungsbereich .....   | 4         |
| 2        | Art der baulichen Nutzung .....   | 4         |
| 2.1      | § 4 BauNVO – allgemeine Wohngebiete (WA) .....                                    | 4         |
| 3        | Maß der baulichen Nutzung .....   | 4         |
| 3.1      | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....                                       | 4         |
| 3.2      | Zahl der Vollgeschosse .....  | 4         |
| 3.3      | Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....                                       | 5         |
| 3.4      | Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....                       | 5         |
| 4        | Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....  | 6         |
| 5        | Überbaubare Grundstücksflächen .....  | 6         |
| 6        | Verkehrsflächen; Flächen/Anlagen zur Ver- und Entsorgung .....                    | 6         |
| 7        | Versorgungsleitungen .....  | 6         |
| 8        | Immissionsschutz .....  | 6         |
| 9        | Sichtfelder mit Maßnahmen .....   | 6         |
| 10       | Wasserwirtschaftliche Belange .....   | 7         |
| 11       | Grünordnung .....   | 7         |
| 11.1     | Allgemein .....   | 7         |
| 11.2     | Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....               | 7         |
| <b>C</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>   | <b>8</b>  |
| 1        | Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche .....                             | 8         |
| 2        | Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....                            | 8         |
| 2.1      | Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude ..... | 8         |
| 2.2      | Erneuerbare Energien .....  | 8         |
| 2.3      | Gestaltung der Gebäude .....  | 8         |
| 2.4      | Gestaltung der unbebauten Flächen .....   | 9         |
| 3        | Beleuchtung .....   | 9         |
| 4        | Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....                        | 9         |
| 5        | Entwässerung .....  | 10        |
| 6        | Einfriedungen .....   | 10        |
| <b>D</b> | <b>HINWEISE</b>   | <b>11</b> |
| 1        | Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....                            | 11        |
| 2        | Bodenschutz .....   | 11        |
| 3        | Denkmalschutz .....   | 12        |
| 4        | Brandschutz .....   | 12        |
| 5        | Wasserwirtschaftliche Belange .....   | 12        |
| 5.1      | Drainagen .....   | 12        |
| 5.2      | Grundwasser / Schichtenwasser .....   | 12        |
| 5.3      | Niederschlagswasserbeseitigung .....  | 13        |
| 5.4      | Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....                             | 13        |
| 5.5      | Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....                             | 14        |
| 6        | Immissionen .....   | 14        |
| <b>E</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>   | <b>15</b> |
| 1        | Aufstellungsbeschluss .....   | 15        |
| 2        | Auslegung (Offenlegung) .....   | 15        |
| 3        | Satzungsbeschluss .....   | 15        |
| 4        | Aufgestellt / Ausgefertigt .....  | 15        |
| 5        | In-Kraft-Treten .....   | 15        |

## **A PRÄAMBEL**

Die Stadt Rain erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 56 „Pessenburgheimer Straße“ als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Pessenburgheimer Straße“ i.d.F. vom **25.10.2022, zuletzt geändert am** . . . . . besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

### **3 In-Kraft-Treten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# Textliche Festsetzungen

**In Ergänzung der Planzeichnung** wird Folgendes festgesetzt:

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 527 und 527/1, 529 (TF), 529/1 (TF) Gemarkung Bayerdilling (TF=Teilfläche).

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

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

#### **2.1 § 4 BauNVO – allgemeine Wohngebiete (WA)**

(1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(4) Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **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 0,40 .

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

#### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO wird auf maximal zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf **bei Hauptgebäuden**

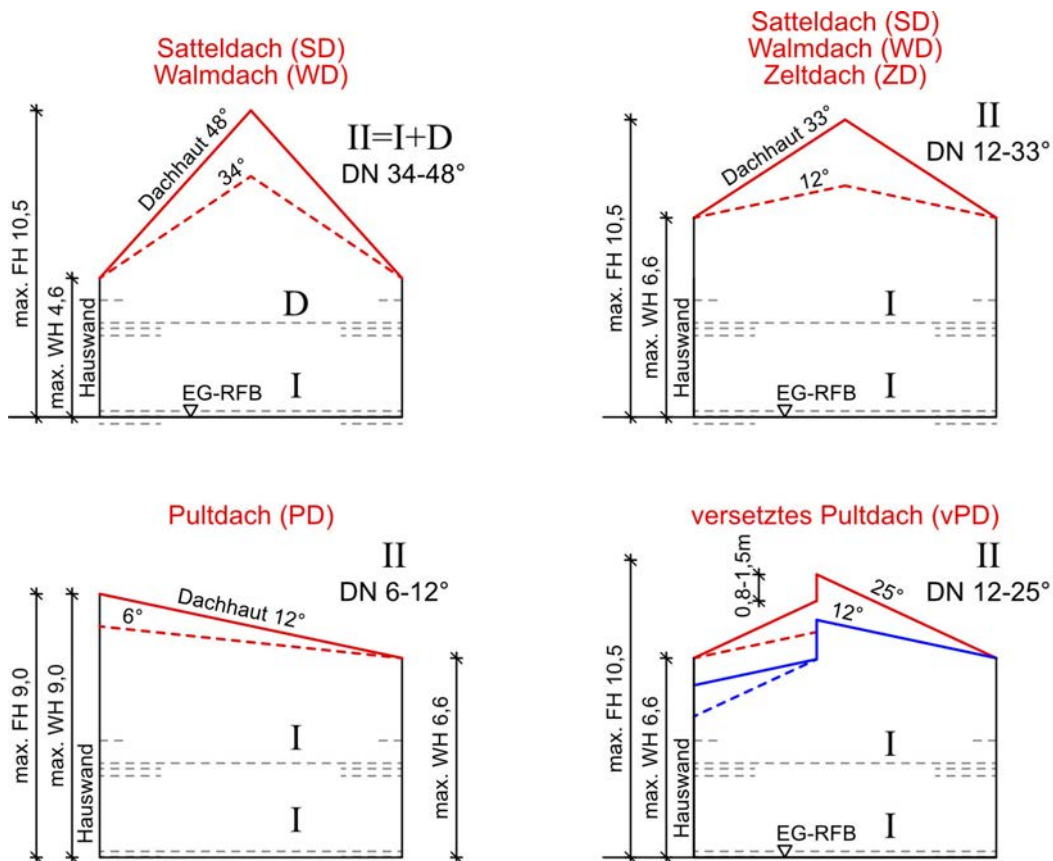
- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen und mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,

bei **Grenzgaragen** (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

- höchstens 3m im Mittel betragen.

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemanschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden (siehe Planzeichnung und Punkt B 3.2)



DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, EG-RFB = Erdgeschoss-Rohfußboden, D = Dachgeschoss, I = Vollgeschoss

### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

#### **4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

#### **6 Verkehrsflächen; Flächen/Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.  
Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.  
Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Regenwasserretentionszisternen mit gedrosseltem Überlauf als notwendiger Bestandteil der Baugebietserschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Kommune zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

#### **7 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

#### **8 Immissionsschutz**

##### **Stationär betriebene haustechnische Anlagen:**

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen bzw. haustechnischen Anlagen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen (z.B. in Wohngebäuden, Garagen, Nebengebäuden oder unter Schallschutzhauben bzw. Einhausungen) zulässig.

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.<sup>1</sup>

#### **9 Sichtfelder mit Maßnahmen**

(§ 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.

---

<sup>1</sup> gemäß Stellungnahme des Landratsamtes donau-Ries, Immissionsschutzbehörde vom 01.07.2022



## 10 Wasserwirtschaftliche Belange

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

## 11 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 11.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebrungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und freiwachsend zu erhalten.

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

### 11.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Pro Bauplatz sind mindestens ein mittelkroniger oder ein kleinkroniger Baum entsprechend der nachfolgenden Artenliste und in genannter Qualität zu pflanzen.

Die Lage des Baumes ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt.

Die Bepflanzung hat der Bauherr zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr, Herbst), spätestens jedoch ein Jahr nach Bezug des Wohnhauses vorzunehmen.

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

#### **Artenliste:**

##### **Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)**

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm in 1m Höhe

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feld-Ahorn    |
| <i>Betula pendula</i>   | Hänge-Birke   |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche    |
| <i>Juglans regia</i>    | Walnuss       |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogel-Kirsche |
| <i>Salix caprea</i>     | Sal-Weide     |
| <i>Sorbus aria</i>      | Mehlbeere     |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche     |

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm) sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

##### **Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)**

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| <i>Cornus mas</i>       | Kornelkirsche                   |
| <i>Malus silvestris</i> | Wildapfel                       |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche (kleinkronige Sorten) |

sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1 Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### **2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude**

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Bei Doppelhäusern müssen die beiden Doppelhaushälften in Bezug auf die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Bei Wohnhauseanbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

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

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

#### **2.2 Erneuerbare Energien**

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermieanlagen sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

## 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,0 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ ist es zulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 50cm hohe Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern auf dem natürlichen Gelände auszugleichen. Wenn die aneinandergrenzenden Nachbarn das Gelände im Rahmen des zulässigen Maßes gleichermaßen verändert haben und über die notwendige Angleichung entlang der Grundstücksgrenze beiderseitiges Einverständnis besteht, ist dies zulässig. Bei Unstimmigkeiten ist die Ursprungshöhe beizubehalten.

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

### Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind nur zulässig, soweit dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind derartige flächenhafte Inanspruchnahmen unzulässig, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.

## 3 Beleuchtung

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

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

## 4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird nur eine einzige Wohneinheit realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

Für evtl. entstehende 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.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein welche freizuhalten sind. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 5 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage. 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.

## 6 Einfriedungen

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,0 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen dürfen eine Gesamthöhe von 1,5m nicht überschreiten.

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

Mauern (inkl. Stützmauern) und Gabionen sind als Einfriedung generell unzulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mit § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 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 Boden: 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.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

### 3 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal

- D-7-7331-0052: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht auszulegen und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Die Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation ist verboten.

#### 5.2 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 den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

#### **Rückstausicherung:**

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (ausgenommen Dränanlagen, da eine Anschluss/Einleitung in die Kanalisation unzulässig ist) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

### 5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von 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 vom Bauherrn eigenverantwortlich 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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **5.5 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 50kJ/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)  
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort überwiegend nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind ortsüblich und 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 28.08.2013) zu beachten.



## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. ....** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Auslegung (Offenlegung)**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Amtsblatt Nr. ....** 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 den Bebauungsplan in der Fassung vom ....., **zuletzt geändert am** ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur 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. 56  
„PESSENBURGHEIMER  
STRASSE“ BAYERDILLING**

---

**C) BEGRÜNDUNG**

Entwurf vom 25.10.2022

---

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

BEARBEITUNG :

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

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>                             | <b>3</b>  |
| 1        | Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....                             | 3         |
| 1.1      | Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren ..... | 3         |
| 1.2      | Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ..... | 3         |
| 2        | Übergeordnete Planungsziele.....                                      | 3         |
| 2.1      | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....                          | 3         |
| 2.2      | Regionalplan der Region Augsburg (RP).....                            | 5         |
| 3        | Wahl des Verfahrens .....   | 6         |
| 4        | Planungsrechtliche Situation.....                                     | 6         |
| 5        | Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG .....                     | 7         |
| <b>B</b> | <b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>               | <b>8</b>  |
| 1        | Lage .....  | 8         |
| 2        | Größe.....  | 8         |
| 3        | Beschaffenheit, Baugrund.....   | 8         |
| <b>C</b> | <b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>                                      | <b>9</b>  |
| 1        | Art der baulichen Nutzung .....                                       | 9         |
| 2        | Maß der baulichen Nutzung.....  | 9         |
| 2.1      | Grundflächenzahl .....  | 9         |
| 2.2      | Geschossflächenzahl .....   | 9         |
| 2.3      | Höhenlage .....   | 9         |
| 3        | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                      | 9         |
| 4        | Örtliche Bauvorschriften.....   | 10        |
| 4.1      | Dachformen.....   | 10        |
| 4.2      | Schottergärten.....   | 10        |
| 5        | Planstatistik.....  | 10        |
| <b>D</b> | <b>ERSCHLIESSUNG</b>  | <b>11</b> |
| 1        | Fließender Verkehr .....  | 11        |
| 2        | Ruhender Verkehr.....   | 11        |
| 3        | Ver- und Entsorgung.....  | 11        |
| <b>E</b> | <b>BESTANDSÜBERSICHT</b>  | <b>12</b> |

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

#### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - § 1 Abs. 3 BauGB

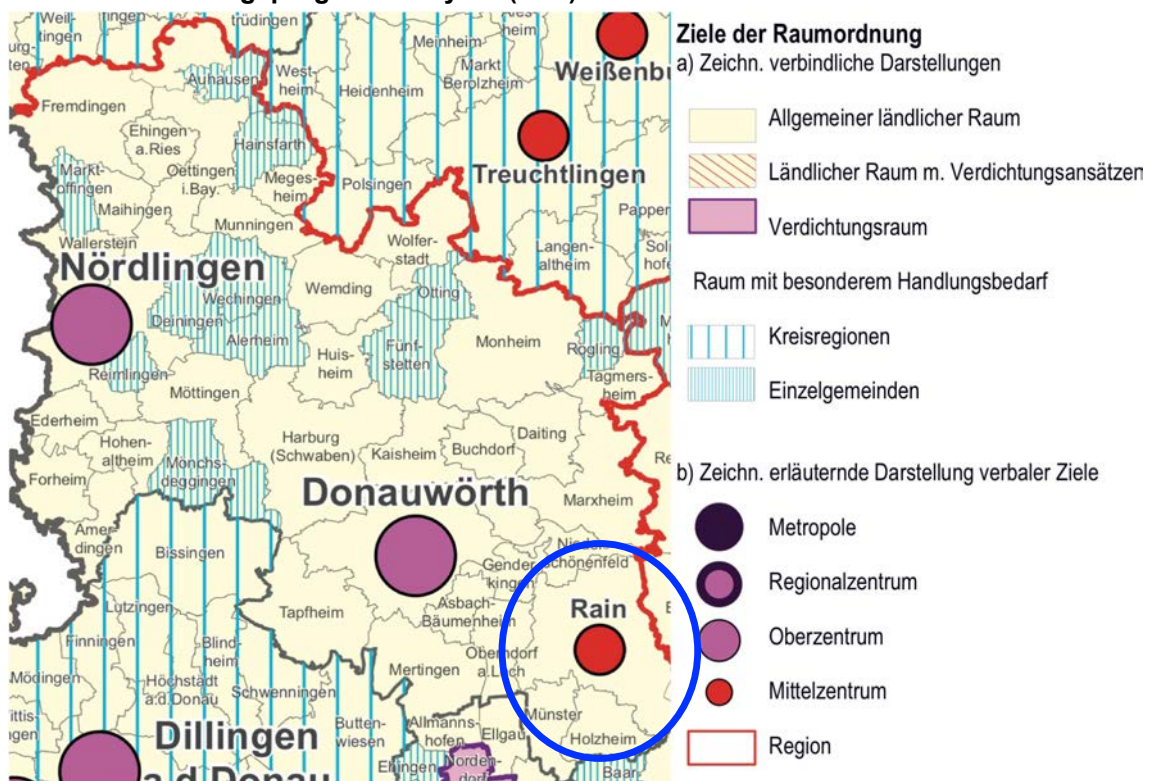
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter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

#### 1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Rain möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Stadt Rain als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Pessenburgheimer Straße“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs liegt die Stadt Rain im allgemeinen ländlichen Raum. Sie ist zudem als Mittelzentrum eingestuft. Besondere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

**(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]

### **3.1 Flächensparen**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

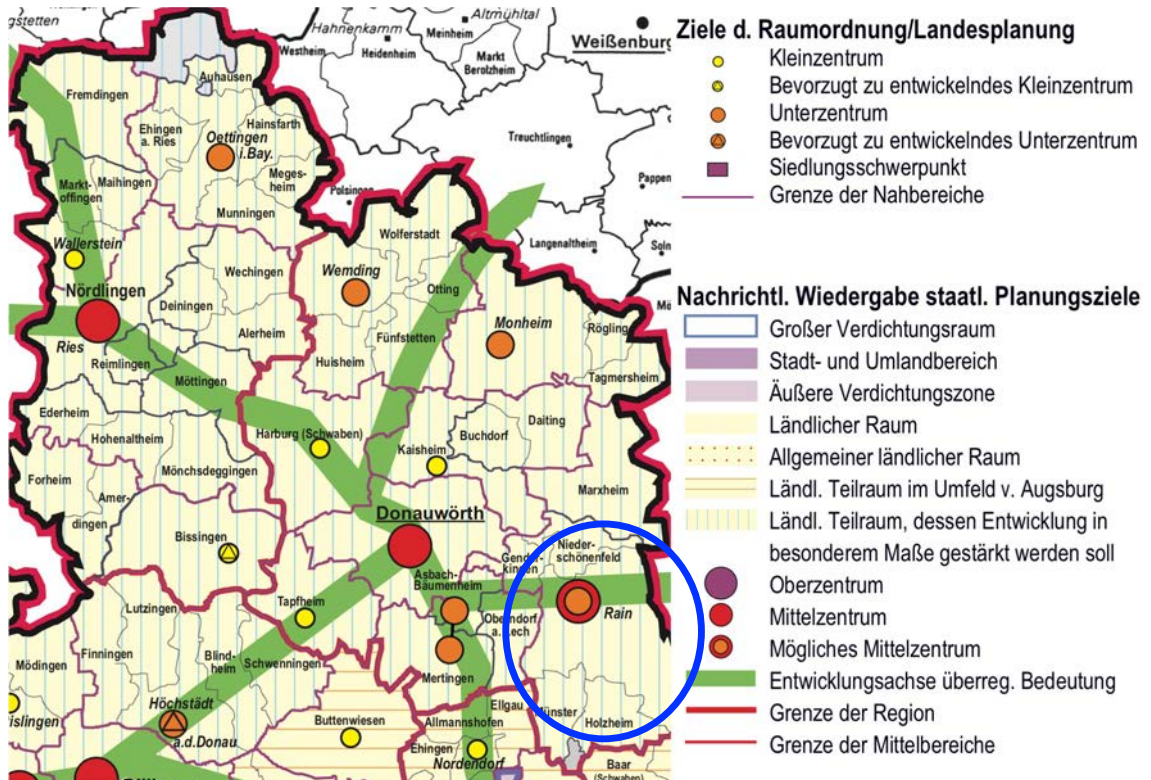
**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt also als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche in allen Stadtteilen bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es z.B. Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Rain auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, wird die vorliegende Fläche als innerörtliches Potenzial genutzt und einer Bebauung zugeführt (LEP 3.2 Z). Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Stadt Rain im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung (B16). Rain ist weiterhin als mögliches Mittelzentrum eingestuft. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

### **BV Siedlungswesen**

#### **1 Siedlungsstruktur**

**1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Mit der vorliegenden Wohngebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

### 3 Wahl des Verfahrens

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

#### Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

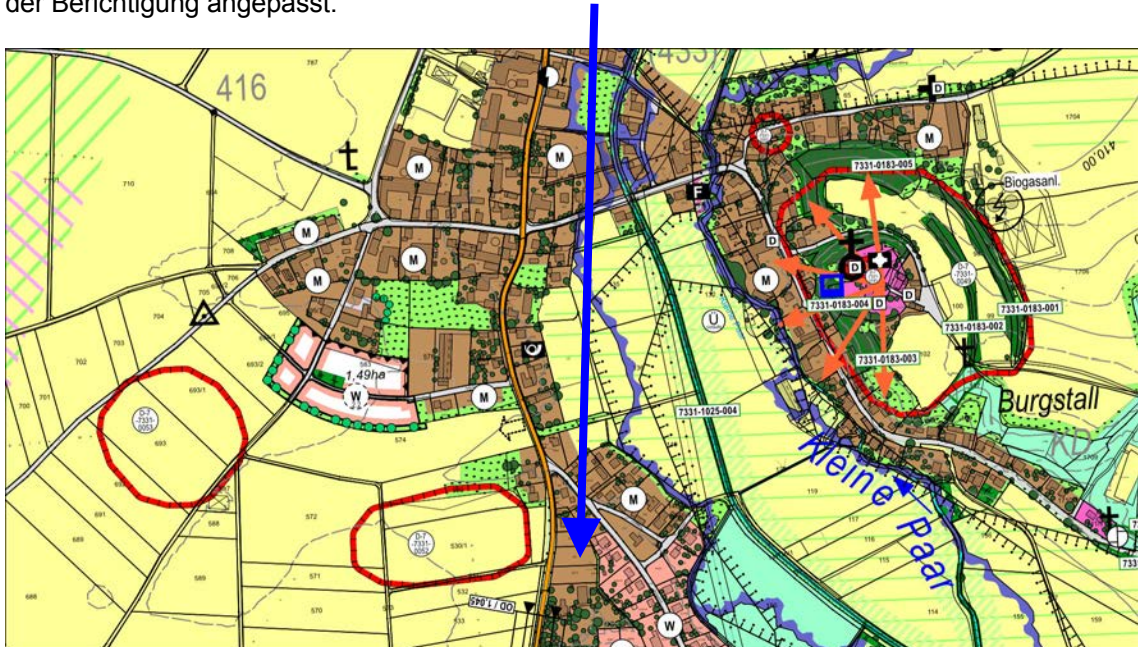
1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 3.887 m<sup>2</sup>. Somit liegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folglich in ihrer Summe somit automatisch unter dem Grenzwert von 20.000m<sup>2</sup>.
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um eine verträgliche Nachverdichtung in einem naturschutzfachlich untergeordneten Innerortsbereich handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten nach §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.

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

### 4 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als „gemischte Bauflächen“ dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.



Maßstab 1:10.000

## 5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen der § 13a und § 13b BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Im Geltungsbereich sind keinerlei Schutzgebiete verzeichnet.
- amtlich Kartierte Biotope: Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.
- Artenschutzrechtliche Belange:  
Das Plangebiet ist als Grünland intensiv genutzt. Strukturen in Form von Gehölzen oder Bäumen bestehen nicht. Es ist umgeben von der Bebauung des Ortes und der Pessenburgheimer Straße im Westen. Es besteht somit eine erhebliche menschliche Vorprägung und Vorbelastung.  
Wegen des fehlenden Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt stellt das Plangebiet kein geeignetes Nahrungshabitat für **Fledermäuse** dar. Für eine Quartierbildung geeignete Strukturen bestehen aufgrund der Grünlandnutzung ebenfalls nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich mögliche Fledermausvorkommen auf den Innerortsbereich und östlich gelegenen, ausgedehnten Waldbereiche beschränken, da hier eine entsprechende Strukturierung gegeben ist (Quartiermöglichkeiten, Durchgrünung und damit entsprechendes Nahrungsangebot). Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist daher nicht zu befürchten.

Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (Reptilien: fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc., Amphibien: keine Gewässer vorhanden), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Auch eine Beeinträchtigung planungsrelevanter **Vogelarten** ist nicht anzunehmen, da das Plangebiet keine ausreichenden Lebensraumbedingungen aufweist. Für Arten des Offenlandes besteht eine erhebliche Vorbelastung durch die umliegenden Vertikalstrukturen. Für Gehölzbrüter, Waldarten und Gewässervögel bestehen keine geeigneten Strukturen und für Greifvögel ist das Plangebiet als Nahrungshabitat aufgrund der geringen Größe von untergeordneter Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dessen Vorbelastung somit nicht zu ermitteln.



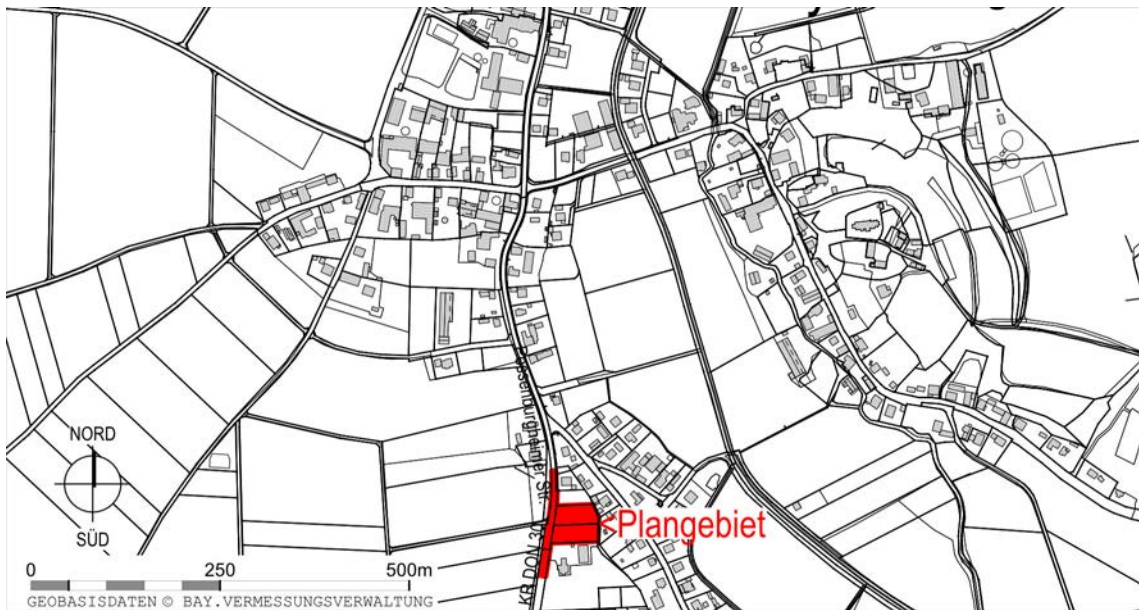
## **B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES**

### **1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Bayerdilling und grenzt an die bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 529 (TF, Pessenburgheimer Straße), 529/5 (Gehweg), 528/1 (Grünland)
- **im Osten** durch die Fl.-Nr. 515/14 (Grünfläche)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 526 (Wohnen, Nebengebäude), 529/1 (TF, Kreisstr. DON 30)
- **im Westen** im durch die Fl.-Nr. 529/1 (TF, Kreisstraße DON 30), 529 (TF, Pessenburgheimer Straße), 529/4 (Verkehrsgrün und Wirtschaftsweg) jeweils Gemarkung Bayerdilling



Maßstab 1:10.000

### **2 Größe**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 3.887 m<sup>2</sup>.

### **3 Beschaffenheit, Baugrund**

Das Gelände wird intensiv als Grünland genutzt.  
Es ist im Wesentlichen eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.  
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen, weil die Flächen vorrangig für Wohnbebauung dienen sollen. Nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleiben ausnahmsweise zugelassen, um bspw. Kleingewerbe in die Wohngebäude integrieren zu können.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,40 festgesetzt und entspricht damit den Orientierungswerten des § 17 der BauNVO. Die Stadt Rain will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine optimale Flächennutzung ermöglichen. Überschreitungen auf bis zu 0,60 durch bspw. Zufahrtsbereiche, Terrassenflächen o.ä. sollen zugelassen werden, um die Möglichkeiten der Grundstücksnutzung zu optimieren und auch gestalterischen Wünschen der Bauherren entsprechend Rechnung tragen zu können bzw. diesen Flexibilität in der Grundstücksgestaltung einzuräumen.

*Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO)*

#### 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,60 festgelegt und hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO.

*Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO)*

#### 2.3 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe von der nach Beendigung der Erschließungsarbeiten bestehenden Geländeoberfläche bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten.

Dies trägt der entsprechenden Nachfrage und dem Bedarf an Wohnraum in angemessenem Umfang Rechnung und bewahrt dabei zugleich die ländliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

Mit der Festsetzung zum Vorplatz (Zufahrt und zugleich Aufstellfläche) von Garagen und Carports wird bauplanungsrechtlich eine verkehrssichere Situierung der Garagen und Carports gesichert.

## 4 Örtliche Bauvorschriften

### 4.1 Dachformen

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten in der Stadt allgemein zulässig. Dies hält der Stadtrat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

### 4.2 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Grundflächenzahl sollen auch flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schottererschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.<sup>1</sup>

Es soll jedoch in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

## 5 Planstatistik

|   |                 |               |
|---|-----------------|---------------|
| <b>Nettobauland</b>                         | <b>2.583 qm</b> | <b>66,5%</b>  |
| Allgemeines Wohngebiet                      | 2.583 qm        | 100,0%        |
| <b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b> | <b>1.303 qm</b> | <b>33,5%</b>  |
| Öffentliche Verkehrsfläche                  | 1.038 qm        | 79,7%         |
| Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"         | 265 qm          | 20,3%         |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>         | <b>3.887 qm</b> | <b>100,0%</b> |

<sup>1</sup> Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611.113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021

## **D ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Pessenburgheimer Straße im Westen erschlossen.

### **2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die städtische Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über das stadteigene Netz.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

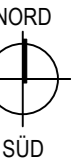
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 56  
"PESSENBURGHEIMER  
STRASSE" BAYERDILLING

GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 25.10.2022



 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 3.887m<sup>2</sup>

 Verkehrsflächen, versiegelt

 Intensiv bewirtschaftetes Grünland

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (02/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (01/2021)

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

