



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„WOHNGEBIET**

**BAHGARTEN“**

**1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 71/1(TF), 97/1, 100,  
1311(TF), 1312, 1314, 1324(TF),  
1325, 1325/1, 1325/2, 1325/3,  
1326(TF), 1327 UND 1327/2(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG DORNSTADT

---

**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF VOM 26.07.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 11.10.2019

---

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

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Änderung

#### 1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Bahngarten“ wurde am 13.09.1995 mit Bescheid Nr. SG40-478 des Landratsamtes Donau-Ries genehmigt und ist durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 26.09.1995 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

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Bereich des inzwischen 24 Jahre alten Bebauungsplanes im Hinblick auf die heutigen gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen zu aktualisieren. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen. Außerdem soll die Planzeichnung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angeglichen werden.

Die 1. Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die aktualisierten textlichen Festsetzungen und die angepasste/ergänzte Planzeichnung im Wesentlichen identisch. Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen vollständig.

#### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahngarten“.

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

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 29.114m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (23.642m<sup>2</sup>) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 9.457m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstaben a und b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

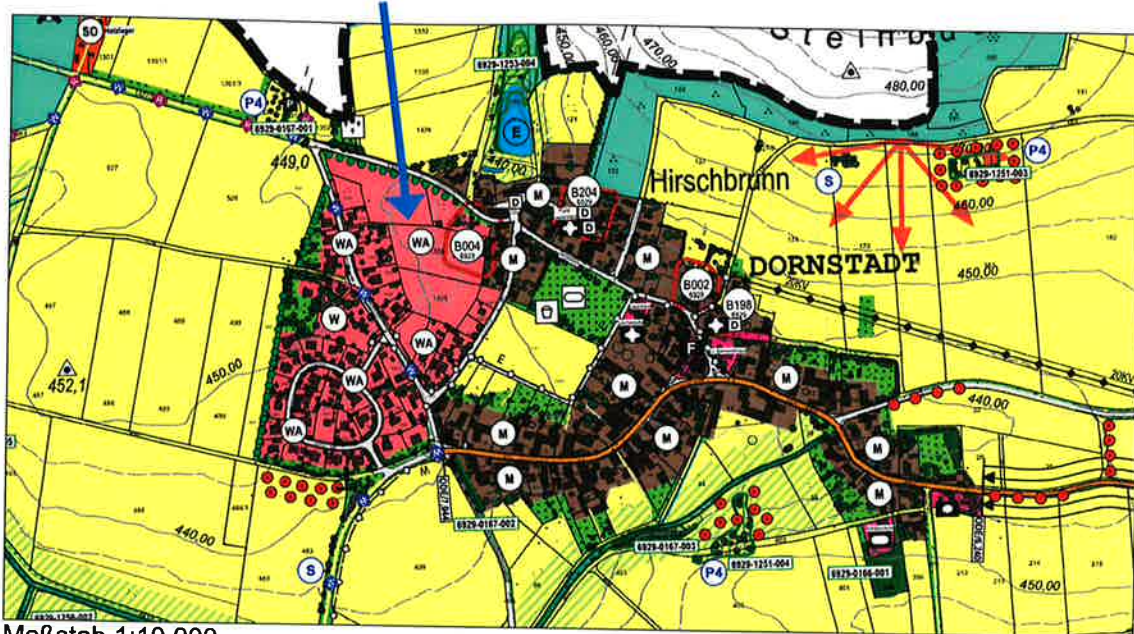
Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

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.

## 2 Planungsrechtliche Situation

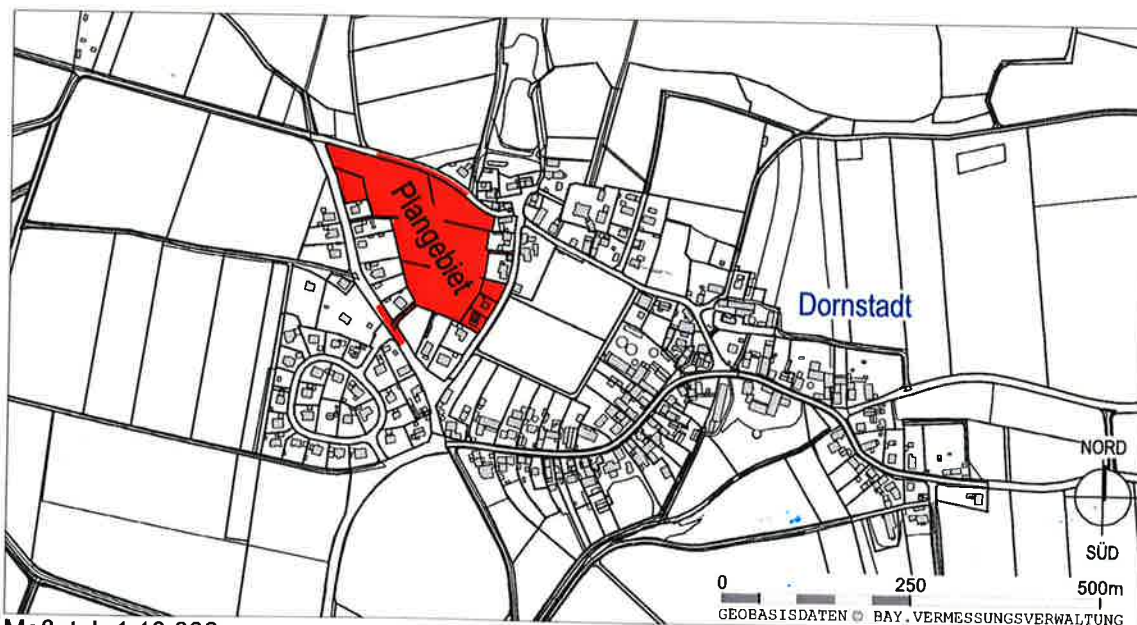
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Auhausen<sup>1</sup> weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Bahngarten“ befindet sich im Nordwesten von Dornstadt.



Maßstab 1:10.000

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nr. 1327/2 (TF, Hirschbrunner Straße)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 99, 97, 98, 98/1 (jeweils Wohnen), 71/1 (Hirschbrunner Straße)
- **im Süden/Westen:** durch die Fl.-Nrn. 1321, 1322 (jeweils Wohnen) 1323 (Grünfläche), 1311 (TF, Fürnheimer Straße), 1319, 1318, 1317, 1316, 1315, 1313 (jeweils Wohnen) jeweils Gemarkung Dornstadt.

<sup>1</sup> Gemeinde Auhausen, Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan (10/2014), Verfasser: Planungsbüro Godts  
Entwurf vom 26.07.19 zul. geändert am 11.10.19 BP-Wohngebiet\_Bahngarten-Dornstadt-1AE-191011a-BEGR.docx

#### **4 Begründung zu einzelnen Festsetzungen**

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Festsetzungen für alle Bauwilligen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden sollen und möchte daher keine Quartierlösung festlegen.

Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der umliegenden Bebauung für vereinbar und für das Ortsbild verträglich.

##### **4.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei, wobei auf Grund der Zulässigkeit der verschiedenen Dachformen die Ausführung als Gebäude mit Dachgeschoss (II=I+D) einer bestimmten Dachneigung zugeordnet wird.

##### **4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen.

Wandhöhe und Firsthöhe sind als Obergrenze in der Satzung angegeben.

##### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die aktualisierten Baugrenzen bestimmt und lassen einen Entwicklungsspielraum zu.

##### **4.4 Dachformen**

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt. Ein versetztes Pultdach im Sinne dieser Formulierung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so der Nachfrage entsprechen und den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

#### **5 Hinweis zur Begründung**

Die sonstigen Erläuterungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahngarten“ (Rechtskraft 26.09.1995) zu entnehmen.



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN  
 "WOHNGEBIET  
 BAHNGARTEN"  
 1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 71/1(TF), 97/1, 100, 1311(TF), 1312, 1314, 1324(TF), 1325, 1325/1, 1325/2, 1325/3, 1326(TF), 1327 UND 1327/2(TF) JEWEILS GEMARKUNG DORNSTADT

**BESTANDSÜBERSICHT**

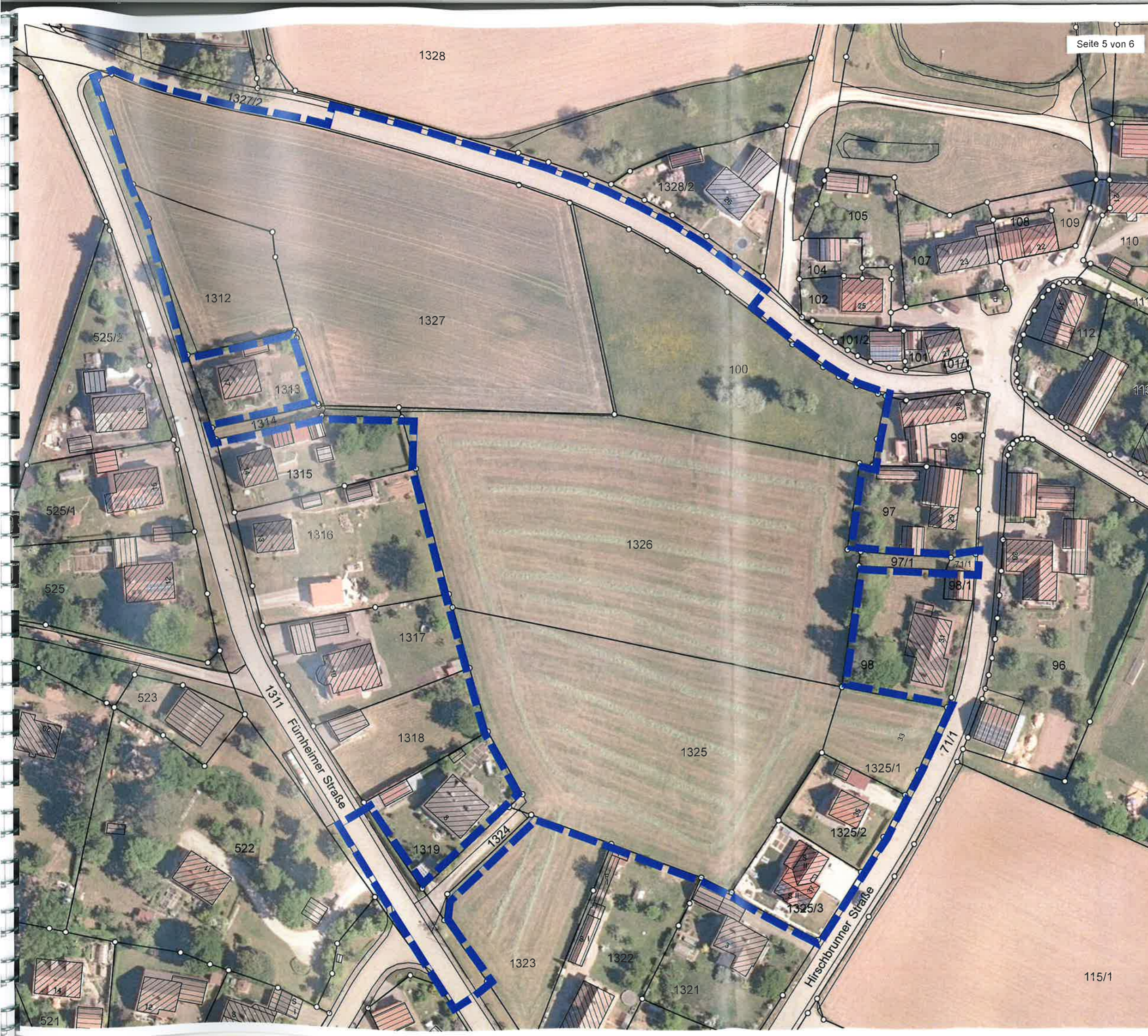
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
 STAND 11.10.2019

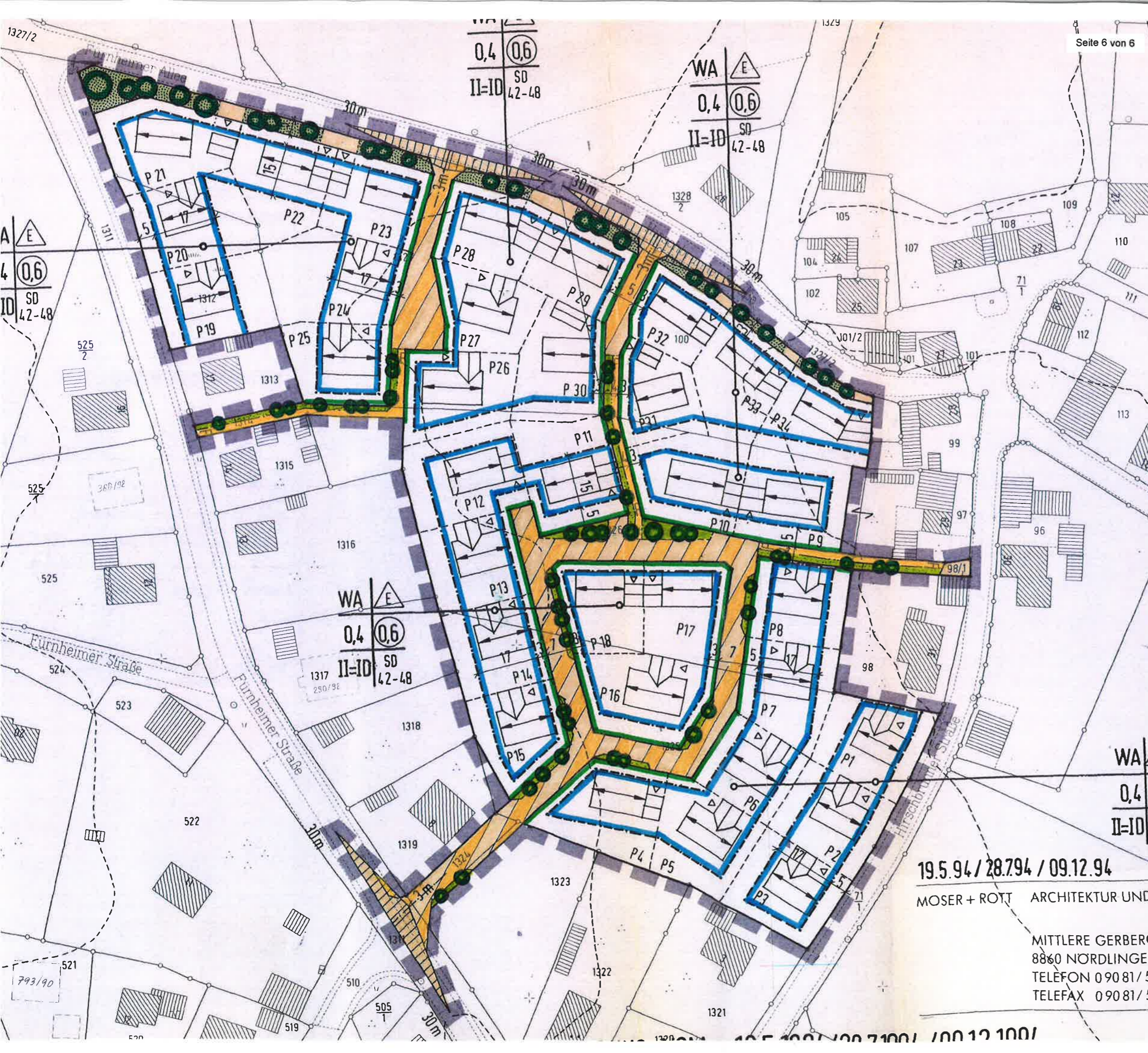
DATENQUELLE:  
 GEOBASISDATEN:  
 AML. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
 Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



■ Geltungsbereich B-Plan-Änderung  
 29.114m<sup>2</sup>

VERFASSER  
**JOOST**  
 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)  
**GODTS**  
 Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES  
**GEMEINDE AUHAUSEN**  
 KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN

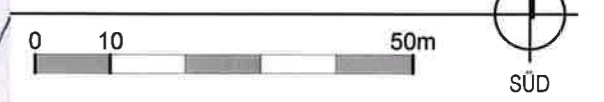


VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"WOHNGEBIET**  
**BAHGARTEN"**  
**1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 71/1(TF), 97/1, 100, 1311(TF), 1312, 1314, 1324(TF), 1325, 1325/1, 1325/2, 1325/3, 1326(TF), 1327 UND 1327/2(TF) JEWEILS GEMARKUNG DORNSTADT

**BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN**  
 MASSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
 STAND 11.10.2019

**DATENQUELLE:**  
 GEOBASISDATEN:  
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



19.5.94 / 28.7.94 / 09.12.94

MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND

MITTLERE GERBERG  
 8860 NÖRDLINGEN  
 TELEFON 090 81/5  
 TELEFAX 090 81/5

VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**  
**JOOST** Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 073 62/92 05-17  
 E-Mail info@godts.de  
**GODTS** Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

**GEMEINDE  
AUHAUSEN**



KLOSTERSTR. 12, 86736 AUHAUSEN

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**"WOHNGEBIET**

**BAHGARTEN"**

**1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 71/1(TF), 97/1, 100,  
1311(TF), 1312, 1314, 1324(TF),  
1325, 1325/1, 1325/2, 1325/3,  
1326(TF), 1327 UND 1327/2(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG DORNSTADT

---

**SATZUNG**

ENTWURF VOM 26.07.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 11.10.2019

---

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

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Auhausen erlässt aufgrund der §§2 Abs.1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Wohngebiet Bahngarten“ 1. Änderung als Satzung.

**Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 1. Änderung insgesamt ersetzt.**

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch §1 Abs.156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)



## 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 „Wohngebiet Bahngarten“ 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 (WA)

- (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) Ausnahmsweise zulässig sind
  1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Weitere Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zugelassen

#### 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 0,4. 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 Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

##### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

##### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)  
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

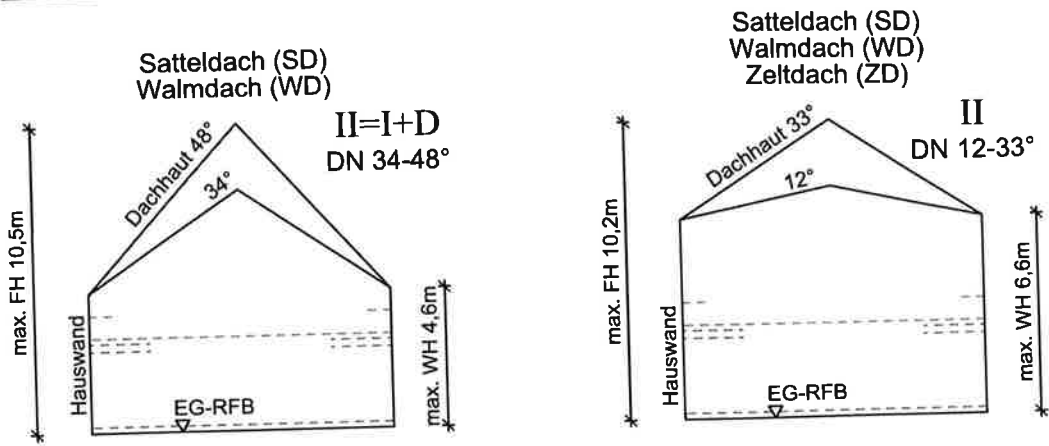
###### bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden

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

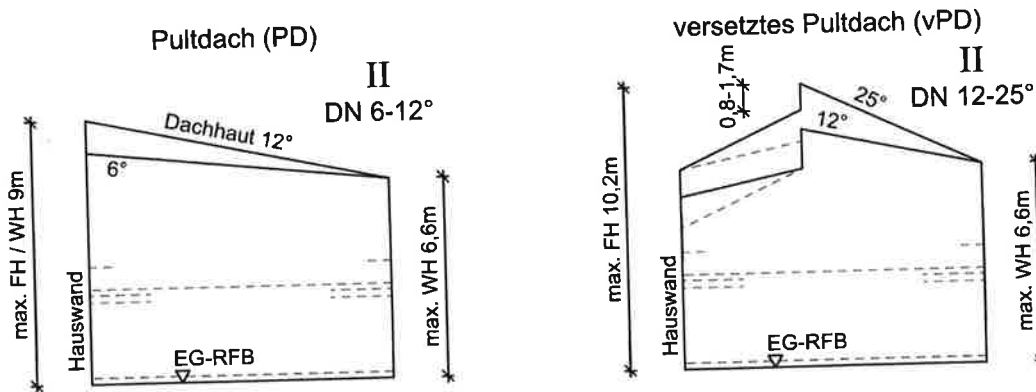
###### bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO)

- höchstens 3m im Mittel betragen

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen zulässigen Dachneigungen bei Wohngebäuden



sowie Kombinationen der Dachformen



FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, DN = Dachneigung,  
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

**3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

- Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf wahlweise entweder
- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 35cm über dem bestehenden 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**

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

**4.1 Bauweise**

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4.2 Baugrenze**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur genehmigungsfreien Höchstgrenze gemäß Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus) werden maximal drei Wohneinheiten festgesetzt.

## 6 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 Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## 7 Grünflächen

(Siehe Eintragungen in der Planzeichnung)

Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Bauplatz ist mindestens ein Baum aus nachfolgender Auswahl zu pflanzen.

Bei Ausfall von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

### Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang

z.B. Stieleiche, Kastanie, Bergahorn, Esche, Linde, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume

### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100cm Höhe

z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenen Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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 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 aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

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

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen. Der First der Dachaufbauten muss dabei mind. 50 cm tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,7m zulässig, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 80cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 50cm.

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

Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### 2.3 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### 2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle und grelle Farbtöne sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Auhausen zulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

## 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen sind möglich, 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 Übergang herzustellen.

Hinweis:

- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

## 3 Stellplatzrichtzahlen

(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. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

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.

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

## 4 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m inkl. Sockel über den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. im Bereich des Sichtfeldes (siehe Planzeichnung) 0,9m inkl. Sockel nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m inkl. Sockel hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Sockel sind bis maximal 20cm Höhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zulässig.

Ausnahmsweise sind in Hanglagen als Abgrenzung zur Straße Stützmauern zulässig, max. Höhe 1m; Aufschüttungen über anstehendem Gelände sind bei Stützmauern nicht erlaubt.

## 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 §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.

### 3 Denkmalschutz

Über das Plangebiet erstreckt sich ein Teil des folgenden Bodendenkmals<sup>1</sup>:

1. Siedlung der römischen Kaiserzeit  
Denkmal-Nr.: D-7-6929-0004

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen 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).

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Handlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 23.07.2019

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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 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 möglich.

## 5 Immissionen

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen 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.

## 6 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## 7 Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend §13a Abs.3 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 8 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahngarten“ verlieren insgesamt ihre Rechtsverbindlichkeit.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Auhausen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **10.05.2019** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **16.05.2019 im Amtsblatt Nr. 37** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.07.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **03.08.2019 im Amtsblatt Nr. 53** 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 Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.07.2019, zuletzt geändert am 11.10.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **11.10.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.  
Die Begründung wurde übernommen.

Auhausen, den **14.10.2019**

  
.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister



### 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 Gemeinderates vom **11.10.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Auhausen, den **14.10.2019**

  
.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister



### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **17.10.2019 im Amtsblatt Nr. 65** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Kreuz“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen sowie im Rathaus der Gemeinde Auhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den **18.10.2019**


  
.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister






# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG


(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)


II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss  Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,4-0,6 Grundflächenzahl


## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)


 Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## GRÜNFLÄCHEN

 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Lage exemplarisch

## VERKEHRSFLÄCHEN


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Öffentliche Verkehrsfläche  Straßenbegrenzungslinie


 Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"  Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

# SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

 Sichtdreieck  
Annäherungssicht (AS) = 3m und Schenkellängen (L) = 30m




 Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung | Vollgeschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad


Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Dachform | Bauweise


SD = Satteldach  
ZD = Zeltdach  
WD = Walmdach  
PD = Pultdach  
vPD = versetztes Pultdach


 II=I+D=34-48°  
II =6-33°  
Verweislinie 0,4   
SD  
ZD/WD  
PD/vPD 


## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 436 Bestehende Flurstücke mit Nummer

 Vorschlag Grundstückseinteilung  
Parzellennummer  
Größe der Parzelle (ungefähr)

 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

 Gebäudevorschlag

 Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.


Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **17.10.2019 im Amtsblatt Nr. 65** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Kreuz“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen sowie im Rathaus der Gemeinde Auhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den **18.10.2019**

  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister



526

WA II=I+D=34.48°  
II =6.33°  
0.4 (0.8)  
SD  
ZD/WD  
PD/VPD  
E

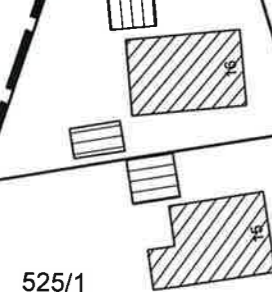
1328

WA II=I+D=34.48°  
II =6.33°  
0.4 (0.8)  
SD  
ZD/WD  
PD/VPD  
E

WA II=I+D=34.48°  
II =6.33°  
0.4 (0.8)  
SD  
ZD/WD  
PD/VPD  
E

120

525/2



525/1

525

Bebauungsplan  
"Am Kreuz"

WA II=I+D=34.48°  
II =6.33°  
0.4 (0.8)  
SD  
ZD/WD  
PD/VPD  
E

1317

523

1311

522

1318

1319

522/1

492

521

1323

1322

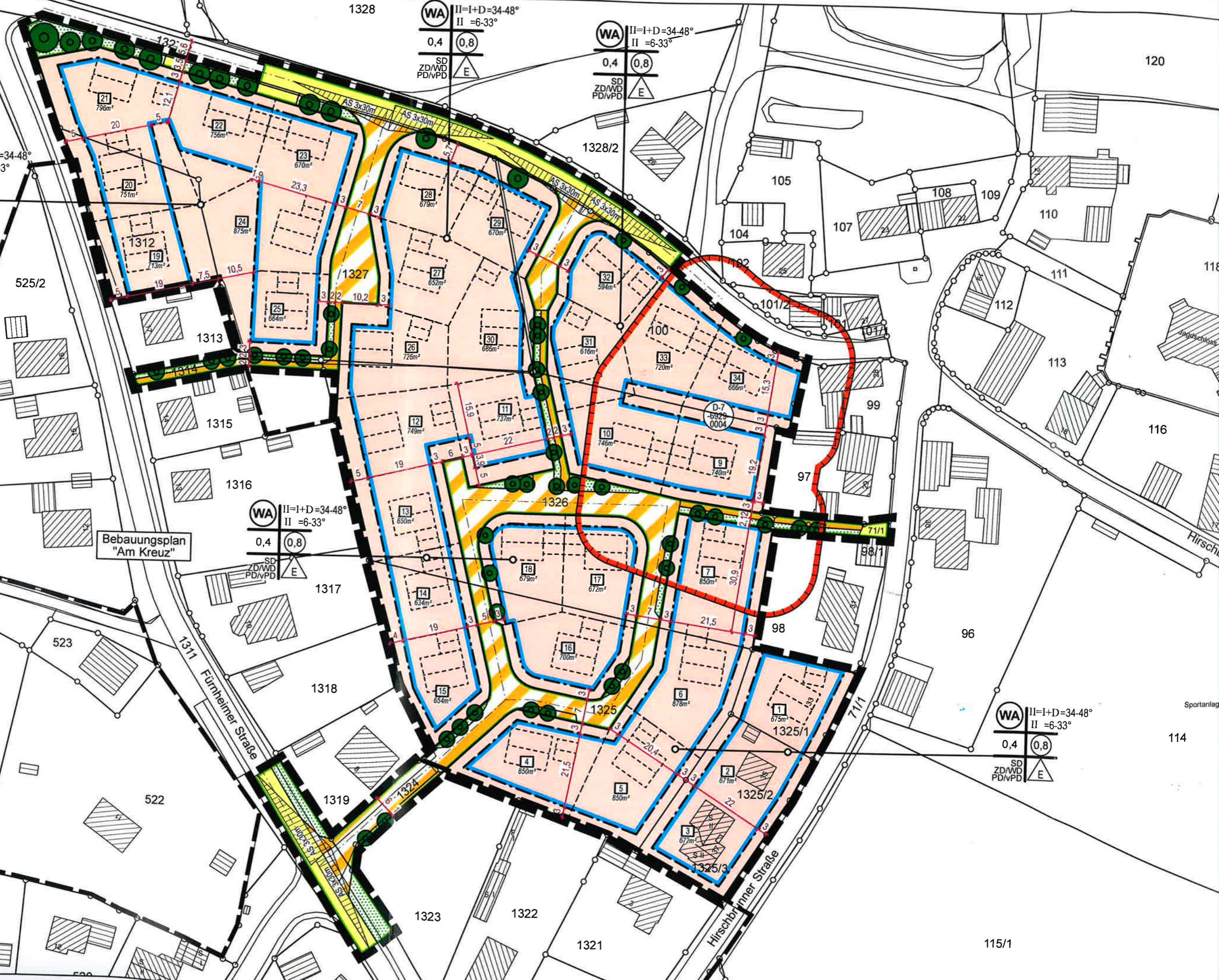
1321

115/1

WA II=I+D=34.48°  
II =6.33°  
0.4 (0.8)  
SD  
ZD/WD  
PD/VPD  
E

Sportanlage

114



118

116

113

112

111

110

109

108

107

105

104

103

102

101/2

101/1

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0



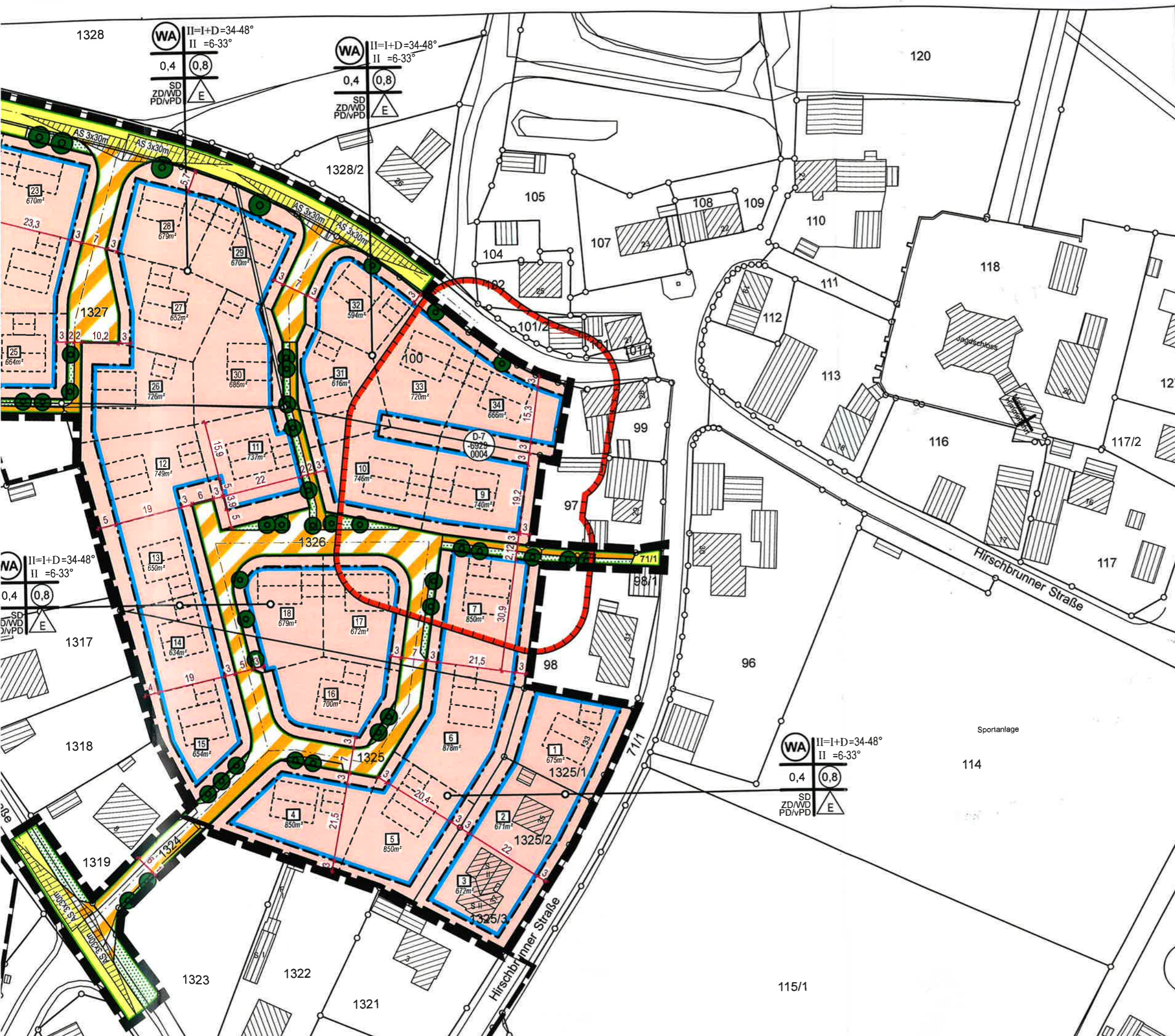
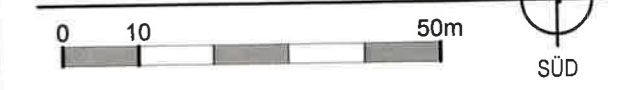
VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN  
 "WOHNGEBIET  
 BAHNGARTEN"  
 1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
 FLURNUMMERN 71/1(TF), 97/1, 100,  
 1311(TF), 1312, 1314, 1324(TF),  
 1325, 1325/1, 1325/2, 1325/3,  
 1326(TF), 1327 UND 1327/2(TF)  
 JEWEILS GEMARKUNG DORNSTADT

**BEBAUUNGSPLAN**

MAßSTAB: 1:1000  
 ENTWURF VOM 26.07.2019  
 ZULETZT GEÄNDERT AM 11.10.2019

**DATENQUELLE:**  
 GEOBASISDATEN:  
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



**VERFASSER**  
**JOOST**

**PLANUNGSBÜRO GODTS**  
 Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 073 62/92 05-17  
 E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung