

## Satzung

Der Markt Bissingen, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 91 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan „Reuthe“ GT Hochstein**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Reuthe“ GT Hochstein besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und HPC AG, Dipl.Ing. Michael Jeltsch, Landschaftsplaner | Stadtplaner, 86655 Harburg (Schwaben), in der Fassung vom 26.02.2013, geändert am 07.05.2013, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 137, 96 (Teilfl.), 138 (Teilfl.), 140 (Teilfl.), 155 (Teilfl.) und 158 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Hochstein, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 26.02.2013, geändert am 07.05.2013.

### 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

###### 3.1.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 3.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

##### 3.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 200 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser
  - 100 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern
- je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

##### 3.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,3 (GRZ, als Obergrenze)

##### 3.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,5 (GFZ, als Obergrenze)

##### 3.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 (VG, als Höchstmaß)

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

###### **Wandhöhe**

Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand

###### **bergseitig:**

Wandhöhe 5,0 m (als Höchstmaß)

###### **talseitig:**

Wandhöhe 6,8 m (als Höchstmaß)

**Gesamthöhe**

Gesamthöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen)

Gesamthöhe 11,0 m (als Höchstmaß)

- 3.2.6 Höhe baulicher Anlagen:  
Garagen und Nebenanlagen  
(§ 18 BauNVO)

**Wandhöhe**

nördliche Reihe (Parzellen P 1 – P 6):  
berg- und talseitig: 3,5 m (als Höchstmaß)

südliche Reihe (Parzellen P 7- P 12):  
bergseitig: 4,0 m (als Höchstmaß)  
talseitig: 4,7 m (als Höchstmaß)

**Gesamthöhe**

Gesamthöhe 8,0 m (als Höchstmaß)

- 3.3 **Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- 3.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.5 **Abstandsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

### 3.6 Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### 3.7 Sichtdreiecke

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

### 3.8 Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

### 3.9 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen werden entlang des nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Randes des Plangebietes festgesetzt.

### 3.10 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche werden entlang des nördlichen und westlichen Randes des Plangebietes festgesetzt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig.

Die Pflege der privaten Grünflächen hat ausschließlich von den jeweiligen Bauparzellen her zu erfolgen.

### 3.11 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Kapitel 5.3 des Umweltberichtes als extensiv genutzte Streuobstwiese herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus Kapitel 5.4 des Umweltberichtes. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 137 insgesamt 0,3475 ha dem Bebauungsplan „Reuthe“ GT Hochstein zugeordnet. Die entsprechende Teilfläche ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

### 3.12 **Baumpflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie der privaten Grünflächen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen großkronige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestqualität: H, 4xv., mB., StU 18-20

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist je volle 500 m<sup>2</sup> ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum oder 3 Obstbäume gemäß Pflanzliste A bzw. C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 3.13 **Pflege | Unterhaltung**

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

### 3.14 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 4 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 4.1 **Gestaltung baulicher Anlagen** Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

#### 4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Satteldächer:  
Dachneigung 15° - 52°

Walmdächer, Versetzte Pultdächer:  
Dachneigung 15° - 35°

Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den Dächern höchstens 1,30 m betragen (senkrecht gemessen).

Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

#### 4.1.2 Abweichungen bis zu 10° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.

#### 4.1.3 Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite je Hausseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zu den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen des Hauptdaches von 30° oder weniger nur nach Prüfung im Einzelfall zulässig.

- 4.1.4 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Holzblockbauweisen sind nicht zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer ( $DN > 5^\circ$ ) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

#### 4.2 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sog. „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

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

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

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

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

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.12 vorzunehmen.

**4.5 Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen von mehr als 75 cm gegenüber dem natürlichen Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen im für die Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.

**4.6 Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Sockelmauern, die den freien Bewegungsspielraum von Tieren verhindern, sind nicht gestattet.



## 5 Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Bodendenkmäler

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind zu dulden.

### 5.3 Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

### 5.4 Wassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

### 5.5 Grund- und Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Durch die Einzelbauvorhaben kann daher je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können

nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Ggf. ist hierzu ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.  
Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen sind

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel erforderlich

Befristete Grundwasserabsenkungen in der Bauphase sind möglich, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgaragen-einbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Filterkiesmänteln und dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.D. zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Infolge der Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Auf Grund der Hanglage können durch die Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter oder Schichtenwasser angeschnitten werden. Das Hangschichtenwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen

schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-|Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation 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 sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

**Einsatz von Wärmepumpen:**

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondensysteme geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Begutachtung erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch.

## 5.6 **Altlasten**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub (Bauschutt, verschmutztes Erdreich, Abfallablagerungen o.ä.) angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen unverzüglich gemäß der Vorgaben des BbodSchG i.V.m. BbodschV und BayBodSchG zu benachrichtigen. Bis zur Entscheidung über die weiter durchzuführenden Maßnahmen dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

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

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Harburg  
26.02.2013, geändert am 07.05.2013

blatter • burger, 8942 Gundelfingen  
HPC AG, 86655 Harburg