

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 48
„UNTERER
KIRSCHBAUMWEG“
5. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG MIT
ÄNDERUNGSBEREICH

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 15.03.2023
zuletzt geändert am 23.05.2023

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbest. "Einzelhandel" (§11 BauNVO)
 - SO1 "Einzelhandel - Drogerie"
 - SO2.1 "Einzelhandel - Baumarkt"
 - SO2.2 "Einzelhandel - Baumarkt"
 - SO2.3 "Einzelhandel - Café"
 - SO3 "Einzelhandel - Lebensmittel"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- II=I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,6 - 1,2** Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)
- 0,4 - 0,8** Grundflächenzahl
- II =** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- IV =** Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise
- a** Nur Hausgruppen zulässig, abweichende Bauweise
- Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
- - -** nicht überbaubare Grundstücksfläche
- - -** Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie Hauptgebäude

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"
- Private Grünfläche "Ortsrandeingerünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentl. Verkehrsfläche "Gehweg"
- Öffentl. Verkehrsfläche "Feld-/Pflegeweg"
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- P** Öffentliche Parkierungsfläche Lage unverbindlich
- P** Private Parkierungsfläche Lage unverbindlich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. für Trafo) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Leitungsrecht

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Geltungsbereich der 5. Bebauungsplan-Änderung
- Vermaßungslinie in m
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen. Hier: baulicher Schallschutz. An den gekennzeichneten Seiten der Einzelbaukörper sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen zu ergreifen.
- Sichtdreieck Anfahrtsicht (AS) = 5m ab Gehweg und Schenkellängen (L) = 70m
- Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne
- Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig

| Nutzungsschablone für: | WA | MI | SO |
|--|----------------------------|----------------|-------------|
| Art der baulichen Nutzung | II=I+D=34-48° II=12-29° | IV=28-48° a | II=29° a |
| Vollgeschosse und Dachneigung in Grad | 0,4 (0,6) | 0,4 (1,2) | 0,8 (1,0) |
| Grundflächenzahl | 0,4 (0,6) | 0,4 (1,2) | 0,8 (1,0) |
| Geschosflächenzahl | 0,4 (0,6) | 0,4 (1,2) | 0,8 (1,0) |
| Bauweise | ED | a | a |
| Dachform | SD | SD | SD |
| SD = Satteldach ZD = Zeltdach WD = Walmdach PD = Pultdach vPD = versetztes Pultdach FD = Flachdach | SD | SD | SD |
| Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts | 0,8 (1,0) | 0,8 (1,0) | 0,8 (1,0) |
| Die zugehörige Kontingenzfläche ist das sonstige Sondergebiet (nur orange Fläche) m.a.W. ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen. | SD | SD | SD |

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1333** Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Höhenlinien, Abstand 0,5 m Angabe der Höhe in Meter über NN
- 7331-1015-002** Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- 7331** Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Gebäudevorschlag
- Bauplatznummer Größe der Bauparzelle
- Unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Anbauverbot zur Staatsstraße St 2027
- Ortsdurchfahrtschranke
- Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

PLANBEREICH 1



BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **02.06.2023** im **Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 22** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die **Bebauungsplanänderung** in Kraft.

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

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

Rain, den **05.06.2023**

Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

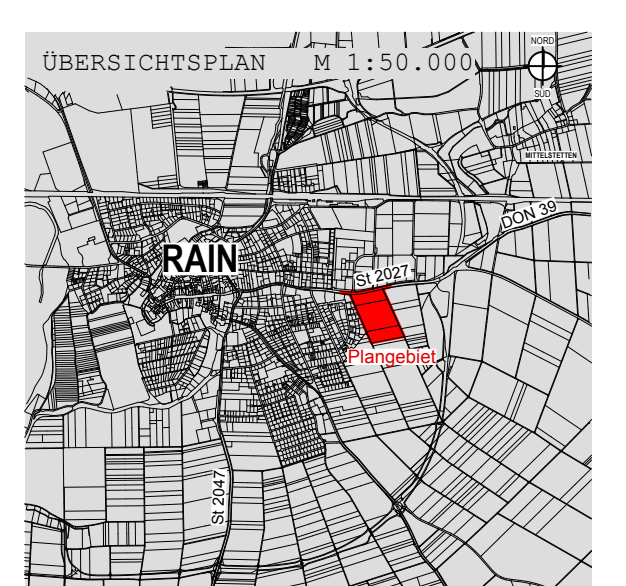
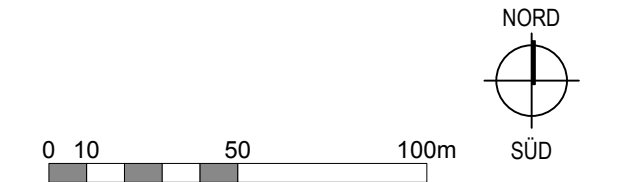
HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (07/2014)
LÖTFELD (07/2015) GEDATEN
© Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de
VERMESSUNG (2014)
Ingenieurbüro Mayr GbR <www.ib-mayr.de>

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES
STADT RAIN
HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE

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

BEBAUUNGSPLAN
MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 15.03.2023
ZULETZT GEÄNDERT AM 23.05.2023



VERFASSER: **JOOST**
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

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 48
„UNTERER
KIRSCHBAUMWEG“
5. ÄNDERUNG

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 15.03.2023
zuletzt geändert am 23.05.2023

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 | 4 |
| 1 | Inhalt des Bebauungsplanes..... | 4 |
| 2 | Rechtsgrundlagen..... | 4 |
| 3 | In-Kraft-Treten..... | 4 |
| B | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 5 |
| 1 | Geltungsbereich..... | 5 |
| 2 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.1 | §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA1 und 2)..... | 5 |
| 2.2 | §6 BauNVO Mischgebiete (MI) | 5 |
| 2.3 | §11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Einzelhandel“ mit folgender Gliederung:..... | 5 |
| 2.4 | Bestandteile des Bebauungsplanes..... | 7 |
| 3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 3.1 | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl..... | 7 |
| 3.2 | Zahl der Geschosse für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude | 7 |
| 3.3 | Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen | 7 |
| 3.4 | Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen | 9 |
| 4 | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien | 9 |
| 4.1 | Bauweise..... | 9 |
| 4.2 | Baugrenzen / Baulinien | 9 |
| 5 | Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt..... | 10 |
| 6 | Sichtfelder mit Maßzahlen | 10 |
| 7 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden..... | 10 |
| 8 | Verkehrsflächen..... | 10 |
| 9 | Flächenbefestigung..... | 10 |
| 10 | Grünordnung..... | 11 |
| 10.1 | Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ | 11 |
| 10.2 | Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI)..... | 11 |
| 10.3 | Öffentliche Grünflächen „Spielplätze“ | 12 |
| 10.4 | Lärmschutzwände | 12 |
| 11 | Versorgungsleitungen..... | 12 |
| 12 | Naturschutzrechtlicher Ausgleich..... | 13 |
| 12.1 | Ausgleichsflächen, Maßnahmen | 13 |
| 12.2 | Umsetzung und dingliche Sicherung..... | 14 |
| 12.3 | Planbereich 2a, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 166, Gmk. Staudheim..... | 15 |
| 12.4 | Planbereich 2b, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 199, Gmk. Bayerdilling | 16 |
| 12.5 | Planbereich 2c, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 229, Gmk. Bayerdilling..... | 17 |
| 12.6 | Planbereich 2d, Ausgleichsmaßnahme, Fl.-Nr. 1204, Gmk. Gempfung | 18 |
| 13 | Immissionsschutz..... | 19 |
| C | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) | 21 |
| 1 | Abstandsflächen | 21 |
| 2 | Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen..... | 21 |
| 2.1 | Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung | 21 |
| 2.2 | Gestaltung der Dächer im sonstigen Sondergebiet (SO1, SO2.1, SO2.2, SO2.3 und SO3)..... | 21 |
| 2.3 | Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) | 21 |
| 2.4 | Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen..... | 21 |
| 2.5 | Gestaltung der Gebäude..... | 21 |
| 2.6 | Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen | 22 |
| 2.7 | Werbeanlagen, Pylonen und Beleuchtung im sonstigen Sondergebiet | 22 |
| 3 | Stellplatzrichtzahlen | 22 |
| 4 | Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)..... | 22 |
| 5 | Entwässerung | 23 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| D | HINWEISE | 24 |
| 1 | Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche | 24 |
| 2 | Bodenschutz | 24 |
| 3 | Denkmalschutz | 24 |
| 4 | Brandschutz | 24 |
| 5 | Wasserwirtschaftliche Belange | 24 |
| 6 | Immissionen..... | 25 |
| 7 | Gesetzlich geregelte Verpflichtungen | 25 |
| 8 | Hinweise zu den bisherigen Festsetzungen | 25 |
| E | VERFAHRENSVERMERKE | 26 |
| 1 | Aufstellungsbeschluss | 26 |
| 2 | Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... | 26 |
| 3 | Satzungsbeschluss | 26 |
| 4 | Aufgestellt / Ausgefertigt..... | 26 |
| 5 | In-Kraft-Treten..... | 26 |

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **Bebauungsplan Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ 5. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **15.03.2023**, zuletzt geändert am **23.05.2023** besteht aus

- Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- Begründung für die 5. Änderung

sowie:

- schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH, Stand 08.03.2023, Bericht Nr. ACB-0323-8495/21

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen insgesamt. Die Planzeichnung wird hingegen nur im betreffenden Teilbereich geändert.

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

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ und den bisher ergangenen Änderungen zu entnehmen.

2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

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

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA1 und 2)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

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

2.2 §6 BauNVO Mischgebiete (MI)

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

(2) Zulässig sind

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

nicht zulässig sind

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

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

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

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

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

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

- Zweckbestimmung für SO: „Einzelhandel - Drogerie“

Zulässig sind:

- Drogeriemärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799m²

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

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

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

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Bekleidungssortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 799m²
- Ein Nachweis hierzu ist vorzulegen.

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

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

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

Zulässig ist:

- Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799m²

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

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

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

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

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

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

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

Zulässig sind:

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500m²

Nicht zulässig sind:

- sonstige weitere, nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt:

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt

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

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

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

(§16 Abs.3 BauNVO)

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

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

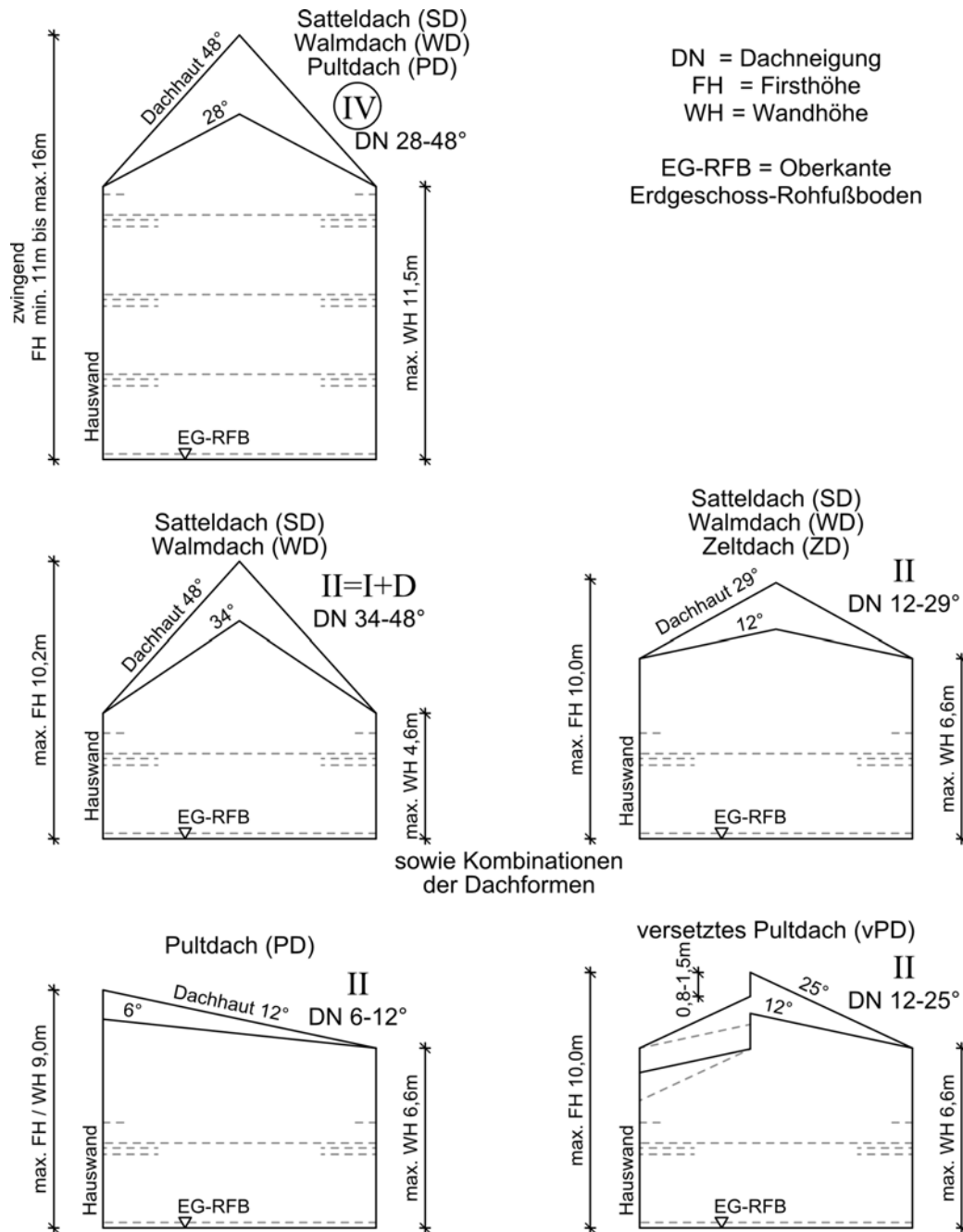
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei einem Dach ohne Attika bzw. zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem oberen Abschluss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

3.3.1 Wohn- Geschäfts- und Bürogebäude im WA und MI

Die Wandhöhe darf bei o.g. Gebäuden

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

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



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

Die Wandhöhe darf bei o.g. Gebäuden

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

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

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

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

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

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

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

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

4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

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

4.1 Bauweise

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

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

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

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

Abweichende Bauweise für Parzelle 40/WA2:

Es ist zwingend sicherzustellen, dass die Bebauung [entlang der in der Planzeichnung dargestellten „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, hier: baulicher Schallschutz“](#) von der westlichen bis zur östlichen Baugrenze mit einer Mindesthöhe von 11m verlaufend erfolgt. Der [bauliche Schallschutz](#) muss auch dann gegeben sein, wenn das Grundstück bei einem Verkauf aufgeteilt wird. Dies ist vertraglich seitens der Stadt zwingend festzulegen. Erst wenn die Bebauung [mit entsprechendem baulichen Schallschutz](#) hergestellt ist, darf auch im übrigen südlichen Bereich der Parzelle 40 eine Wohnbebauung errichtet werden. [Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Öffnung bS1 ist eine Öffnung mit maximal 6,30 m bzw. bei Öffnung bS2 eine Öffnung mit 10,60 m zulässig. \(gemäß schalltechnischer Untersuchung der Firma ACCON GmbH, Stand 08.03.2023, Bericht Nr. ACB-0323-8495/21\)](#)

4.2 Baugrenzen / Baulinien

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis insgesamt 40m³ auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht in den privaten Grünflächen erlaubt. In den Privaten Grünflächen sind zudem keine Holzlagerungen u. ä. zulässig.

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

5 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt

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

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

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

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

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

6 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

8 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

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

9 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Im WA und MI gilt:

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

10 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

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

10.1 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Ortsrandeingrünung“

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

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

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

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

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

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

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

Sträucher, 2 xv., 60-100 cm hoch:

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

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

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

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

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz im WA1 bzw. pro 1.000m² Grundstücksfläche im WA2 und MI1 zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen. Die Bepflanzung hat der Bauherr zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr, Herbst), spätestens jedoch ein Jahr nach Bezug des Wohnhauses vorzunehmen.

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

Artenliste:

Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

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

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

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)

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

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

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm bewährter Sorten).

10.3 Öffentliche Grünflächen „Spielplätze“

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

10.4 Lärmschutzwände

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

Zur Begrünung sind folgende Pflanzen zu verwenden

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

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

11 Versorgungsleitungen

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

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

12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

12.1 Ausgleichsflächen, Maßnahmen

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

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der benötigte Ausgleich von 33.358m² erfolgt auf den Fl.-Nrn. 166 Gemarkung Staudheim, 199 u. 229 Gemarkung Bayerdilling und 1204 Gemarkung Gempfung.

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

Die genannten Flächen werden durch geeignete Maßnahmen aufgewertet.

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

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

Für Fl.-Nr. 199, Gemarkung Bayerdilling

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

Für Fl.-Nr. 229, Gemarkung Bayerdilling

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

Für Fl.-Nr. 1204, Gemarkung Gempfung

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

12.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

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

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



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

AUSGLEICHSMASSNAHME

FL. 166, STAUDHEIM

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 23.05.2023

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:

MAßNAHMEN:
Dipl.-Ing. Walter Herb,
Landschaftsarchitekt - BDLA
25.05.2004

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:

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

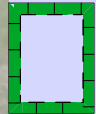




VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

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




GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

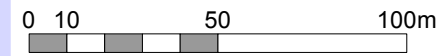
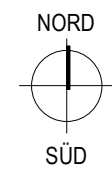
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Legende:

-  Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster
-  **1+2** 18.698m² für andere Vorhaben bereits in Anspruch genommene A/E-Flächen
-  **3** 14.899m² zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“
- Maßnahmen:**
- 2.1** Entwicklung einer Extensivwiese mit streuwiesenartigem, feuchtem Charakter auf bestehendem Grünland, Aushagerung des vorhandenen Grasaufwuchses durch wiederholte Mahd, drei bis fünf Schnitte jährlich für drei bis fünf Jahre, Mahdgutabfuhr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz
- 3** nach Erreichung des Entwicklungszieles: ein bis zwei Schnitte jährlich je nach Aufwuchs, erster Mahdzeitpunkt ab dem 15.7., zweiter Schnitt nach Bedarf im September, Mahdgutabfuhr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, Erhaltung von Altgrasstreifen bei der Mahd
- 2.2** Erhaltung des vorhandenen Schilfbestands, Entbuschung nach Bedarf
- 2.3** Erhaltung der vorhandenen Feuchtwiese, Mahd einmal pro Jahr im Herbst
-  Anlage von flachen Mulden
-  Pflanzung von Einzelbäumen

| Abk. | Stück | Gattung/Art/Sorte | Qualität |
|------|-------|-------------------|-----------------|
| Ag | 6 | Alnus glutinosa | H., 3xv., 14-16 |

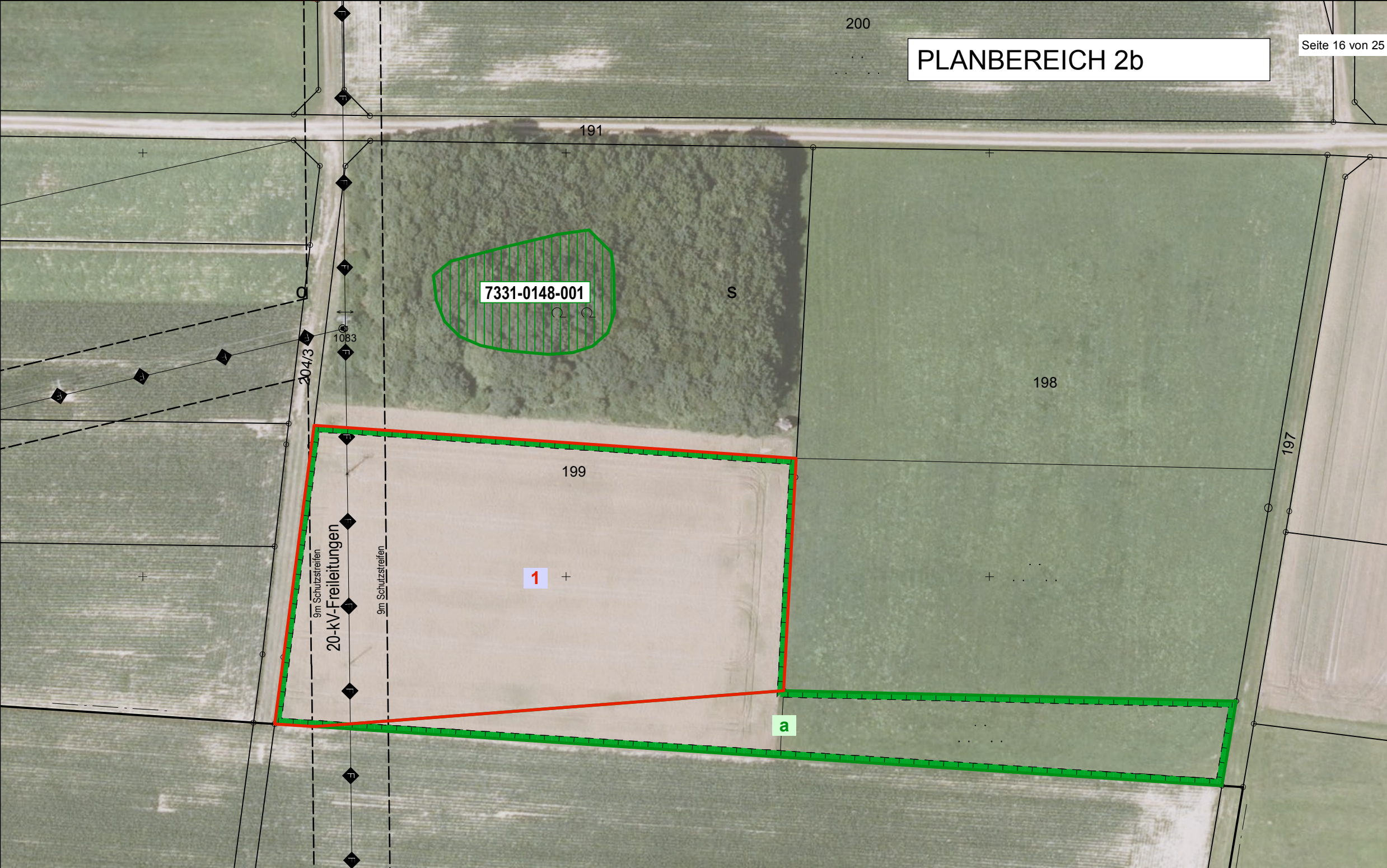
-  7.967m² nicht aufwertbarer älterer Gehölz- und Schilfbestand
-  amtlich biotopkartiert
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt
-  amtlich biotopkartiert
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt



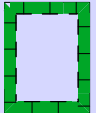






VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 48
„UNTERER KIRSCHBAUMWEG“
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 1293/2 (TF), 1294, 1295,
1296, 1331 (TF), 1338 (TF) UND
1351/4 (TF) JEWEILS GEMARKUNG RAIN

AUSGLEICHSMASSNAHME
FL. 199, BAYERDILLING
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.05.2023



Legende:

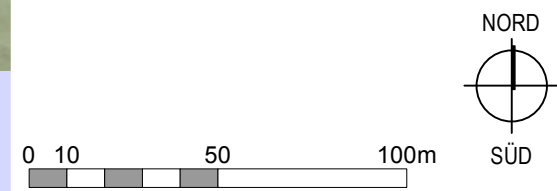
-  Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster
-  7.418m² zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“
-  2.747m² für künftige Vorhaben reserviert
-  amtlich biotopkartiert
gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG & Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt
-  amtlich biotopkartiert
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

Maßnahmen:

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

Entwicklungsziel:

Extensivgrünland frischer Standorte



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

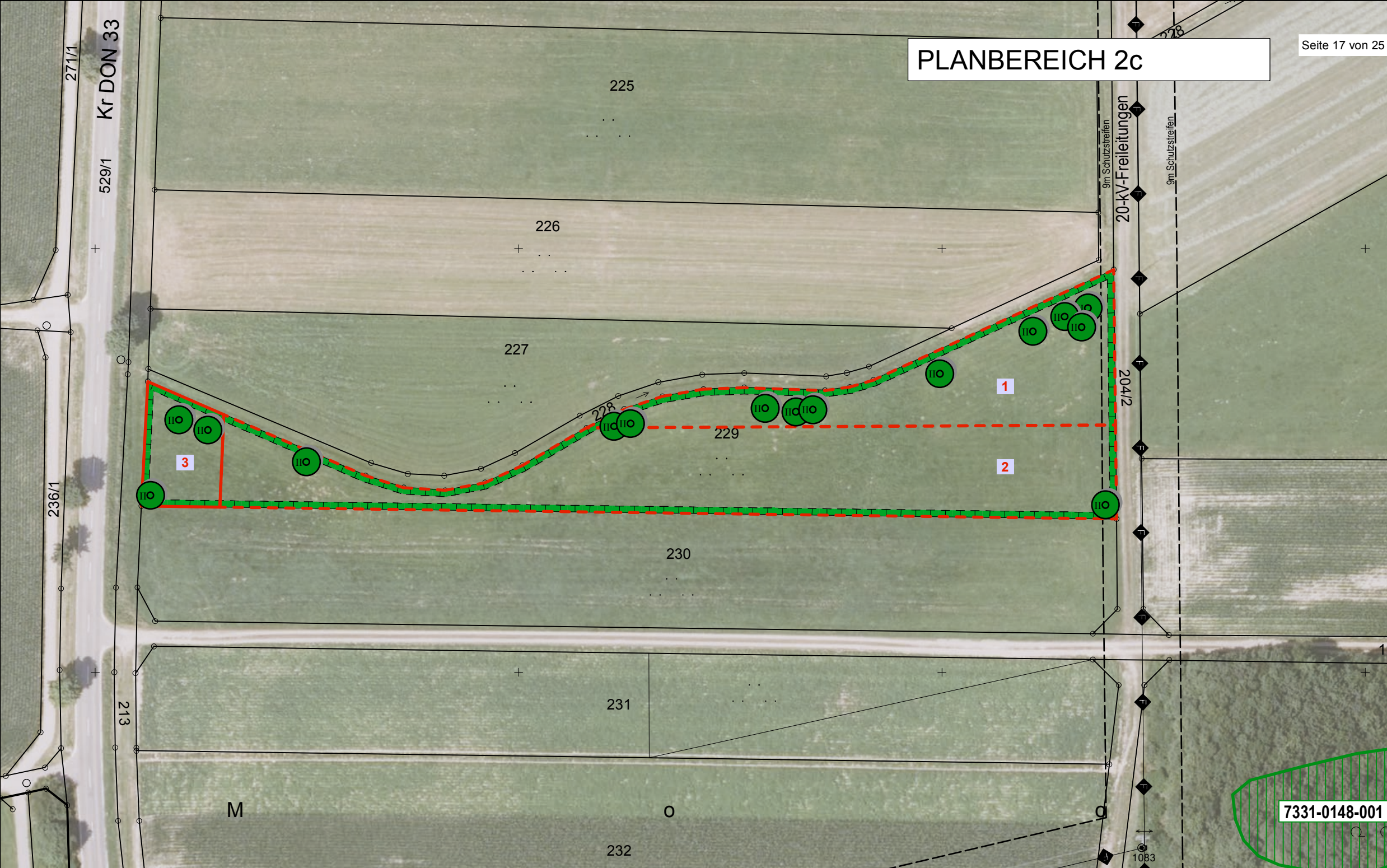
VERFASSER
JOOST
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

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



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

AUSGLEICHSMASSNAHME
FL. 229, BAYERDILLING
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.05.2023



Legende:

5.949m² Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster

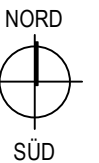
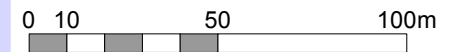
Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens zur Strukturanreicherung

amtlich biotopkartiert jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

5.476m² für andere Vorhaben bereits in Anspruch genommene A/E-Flächen

473m² zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“ zu 70% verrechnet entspricht 331m²

Bestand:
Intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziele:
Artenreiches extensiv genutztes Grünland frischer Standorte mit Bäumen entlang des Grabens
Maßnahmen:
Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens sowie zur Abgrenzung der Fläche in den Eckpunkten.
Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten.
Zweischürige Mahd (ab Anfang Juli).
Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.



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

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



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„UNTERER KIRSCHBAUMWEG“

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

AUSGLEICHSMASSNAHME

FL. 1204, GEMPING

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 23.05.2023



Legende:

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

10.568m² zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan Nr.48 „Unterer Kirschbaumweg“

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

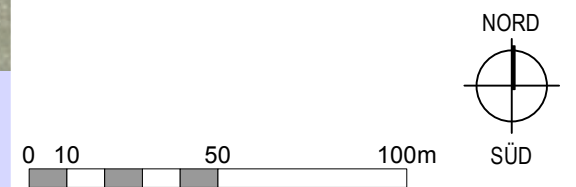
amtlich biotopkartiert
jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

Maßnahmen:

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

Entwicklungsziel:

Extensivgrünland, feucht, nass



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

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

13 Immissionsschutz

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

Auf die schalltechnischen Untersuchungen der ACCON GmbH „Schalltechnische Untersuchung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ in Rain am Lech“, Bericht Nr. ACB-0719-8495/05 vom 22.07.2019, sowie die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 ‚Unterer Kirschbaumweg‘ in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ‚Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd‘ in der Stadt Rain, Landkreis Donau-Ries“, Bericht Nr. ACB-1016-7521/09 vom 06.06.2017, wird verwiesen. **Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt zudem die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Stand 08.03.2023, Bericht Nr. ACB-0323-8495/21 vor.**

Im Baufeld WA 2 ist eine nach Norden und Osten überwiegend geschlossene Bebauung mit baulichem Schallschutz zu errichten. Die Firsthöhe muss mindestens 11 m betragen. Als Ersatzmaßnahme für eine weitgehend geschlossene Bebauung sind Einzelbaukörper und Lärmschutzwände zulässig. Diese Maßnahme muss mindestens den Bereich umfassen, der in der Planzeichnung als „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, hier: baulicher Schallschutz“ gekennzeichnet ist.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten der Einzelbaukörper mit baulichem Schallschutz sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in der Form zu ergreifen, dass dort keine oder keine öffenbaren Fenster von Räumen untergebracht werden, die schutzbedürftig gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 sind. Falls dorthin schutzbedürftige Räume mit gegebenenfalls nicht öffenbaren Fenstern orientiert werden, sind die Außenwandkonstruktionen inklusive Fenster und Fenstereinbauten entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position, Ausrichtung oder Gestaltung des Gebäudes (z. B. mit Loggien), zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder aus anderen Gründen dauerhaft verringerter Lärmemissionen aus der Umgebung die tatsächliche Lärmbelastung die Richtwerte der TA Lärm unterschreitet.

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

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

Aus den Emissionskontingenten errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12 an den umliegenden relevanten Immissionsorten (Wohnnachbarschaft) Immissionsrichtwertanteile, die vom Anlagenbetrieb einzuhalten sind. Die Gebäudeseiten der südlich des Sondergebiets angrenzenden Einzelbaukörper mit baulichem Schallschutz, an denen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind, stellen keine Immissionsorte dar. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen des Sondergebiets maßgebend. Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

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

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

siehe Eintragungen in der Planzeichnung

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

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

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

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

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

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

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

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m³ sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.4 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

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

2.5 Gestaltung der Gebäude

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

2.6 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

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

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

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

2.7 Werbeanlagen, Pylonen und Beleuchtung im sonstigen Sondergebiet

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

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

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

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

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

3 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.

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

4 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Im SO

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

Im WA und MI

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

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

Generell:

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

Grellfarbene Anstriche und Materialien sind unzulässig.

Stützmauern, Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

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

5 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

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

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

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

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

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

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

- Sicherung und Lagerung von 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

Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

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

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

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

4 Brandschutz

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

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

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

Grundwasser / Schichtenwasser

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

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

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

6 Immissionen

Landwirtschaft

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

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

8 Hinweise zu den bisherigen Festsetzungen

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

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

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **15.03.2023** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.03.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 13** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **15.03.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **31.03.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 13** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **15.03.2023 zuletzt geändert am 23.05.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **23.05.2023** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Rain, den **24.05.2023**


.....
Karl Rehm, 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 Stadtrates vom **23.05.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **24.05.2023**



.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **02.06.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 22** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den **05.06.2023**


.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 48
„UNTERER
KIRSCHBAUMWEG“
5. ÄNDERUNG

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 15.03.2023
zuletzt geändert am 23.05.2023

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 | BEGRÜNDUNG FÜR DIE 5. ÄNDERUNG | 3 |
| 1 | Rechtliches und Ziel der Änderung..... | 3 |
| 1.1 | Rechtskraft | 3 |
| 1.2 | Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren..... | 3 |
| 1.3 | Ziel der Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.4 | Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Situation..... | 4 |
| 3 | Lage | 4 |
| 4 | Immissionsschutz..... | 4 |

A BEGRÜNDUNG FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

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

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

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

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

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

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ ist erforderlich, da im Bereich von WA 2 aufgrund der beabsichtigten Bebauung Anpassungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich werden.

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

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 9.441 m². Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m².
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 eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglichen Grundstücksnutzung, 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 Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Rain besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, da die Art der Nutzung unverändert bleibt.

3 Lage

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



4 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die schalltechnischen Untersuchungen der Firma ACCON GmbH vom 06.06.2017 (Bericht Nr. ACB-1016-7521/09), vom 22.07.2019 (Bericht Nr. ACB-0719-8495/05) und vom 08.03.2023 (Bericht Nr. ACB-0323-8495/21) angefertigt, um Vorgaben zur Einteilung und Ausgestaltung der gewerblichen und der zum Wohnen geeigneten Flächen zu treffen.

Die geplanten Sondergebietsflächen zur Ansiedlung von Einkaufsmärkten wurden einer Lärmkontingentierung unterzogen. Hierzu waren die Lärmimmissionen, die an der bestehenden sowie an der geplanten Wohnnachbarschaft maximal ausschöpfbar sind, zu ermitteln. Zu berücksichtigen waren in diesem Zusammenhang die gewerblichen Vorbelastungsflächen in Form mehrerer Bebauungsplangebiete nördlich der Neuburger Straße sowie die Zusatzbelastung durch den östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet südlich der Neuburger Straße“.

Den Sondergebietsflächen wurden Emissionskontingente L_{EK} und $L_{EK(red.)}$ für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12 und somit lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} und $L_{IK(red.)}$. Diese Immissionskontingente sind durch die Betriebe, beurteilt gemäß der TA Lärm, einzuhalten. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren ist die Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachzuweisen. Neben dem Sondergebiet wurde vorzugsweise die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen angestrebt. Hierbei waren die Vorbelastungen durch die Schallimmissionen aus den Gewerbe- und Industriegebieten nördlich der Neuburger Straße zu berücksichtigen. Um im Norden der nördlichen Allgemeinen Wohngebietsfläche WA 2 Wohnbebauung realisieren zu können und die südlich davon geplante Wohnbebauung ausreichend zu schützen, wurde ursprünglich entlang des nördlichen und östlichen Rands des WA 2 eine durchgehend geschlossene Riegelbebauung festgelegt, um die ansonsten von Richtwertüberschreitungen betroffenen, geplanten und zwischenzeitlich teilweise verwirklichten Gebäude auf der Fläche WA 1 ausreichend zu schützen. Im Zuge der weiteren Planung der Bebauung auf der Fläche WA 2 wurde aus städtebaulichen Gründen eine nicht vollständig geschlossene Bebauung vorgesehen. Die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH vom 08.03.2023 (Bericht Nr. ACB-0323-8495/21) hat ergeben, dass auch mit einer nicht vollständig geschlossenen Bebauung, ergänzt um an die Gebäude anschließende Lärmschutzwände, ein ausreichender Schutz der Bebauung im WA 1 gewährleistet ist. Die nördlichen Fassadenseiten der Bebauung im WA 2, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB zu erwarten sind, müssen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, sodass sie im Sinne der TA Lärm keine Immissionsorte darstellen. Das heißt, es dürfen an den lärmbeeinträchtigten, in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassaden keine oder zumindest keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Wohn- oder Schlafräumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, untergebracht werden, sofern nicht durch einen Einzelnachweis dargestellt werden kann, dass aufgrund der Bauhöhe, Position, Ausrichtung oder Gestaltung des Gebäudes (beispielsweise durch Loggien), zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder aus anderen Gründen dauerhaft verringerter Lärmemissionen aus der Umgebung die tatsächliche Lärmbelastung die Richtwerte der TA Lärm unterschreitet.