

STADT RAIN

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
„OBERER  
KIRSCHBAUMWEG“  
10. ÄNDERUNG

---

TEIL A) PLANZEICHNUNG  
(ÄNDERUNGSBEREICH)

TEIL B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 05.03.2024

---

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 PLANZEICHNUNG - ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2023; Abbildungssystem: UTM32N



- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- geplante Gebäude (unverbindlich)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Oberer Kirchbaumweg"
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nur Einzelhäuser zulässig Satteldach/Walmdach
- E SD/WD
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2
- WH 9,5 m
- 5 m Vermaßungslinie in Meter
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich Bebauungsplan 10. Änderung

STADT RAIN

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
„OBERER  
KIRSCHBAUMWEG“  
10. ÄNDERUNG

---

TEIL B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 05.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung.....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.3	Wandhöhe.....	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
4	Bauweise.....	5
5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>6</b>
1	Abstandsflächen.....	6
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	6
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude.....	6
2.2	Erneuerbare Energien.....	6
3	Einfriedungen.....	6
4	Stellplatzrichtzahlen.....	6
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	7
2	Bodenschutz.....	7
3	Denkmalschutz.....	8
4	Wasserwirtschaftliche Belange.....	8
4.1	Grundwasser / Schichtenwasser.....	8
4.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
4.3	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	9
4.4	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen.....	9
5	Immissionen.....	10
6	Versorgungsleitungen.....	10
7	Hinweise zu § 13a BauGB.....	10
8	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen.....	10
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
1	Aufstellungsbeschluss.....	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	11
3	Satzungsbeschluss.....	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	11
5	In-Kraft-Treten.....	11

## **A PRÄAMBEL**

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **Bebauungsplan Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“ 10. Änderung** als Satzung.

### **1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.03.2024, zuletzt geändert am** . . . . . besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 10. Änderung

**Die textlichen Festsetzungen werden ausschließlich für den Bereich der 10. Änderung neu gefasst. Ebenso wird die Planzeichnung nur im Bereich der 10. Änderung geändert.**

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“ inklusive den bisher erfolgten 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

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**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst die Fl.-Nr. 1291/66 Gemarkung Rain

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

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

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

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.

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

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei geschränkt (Höchstgrenze).

##### **3.3 Wandhöhe**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf bei Hauptgebäuden höchstens 9,50 m betragen.

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

(§ 18 BauNVO)

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

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

#### **4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

#### **5 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind im Bereich der 10. Änderung auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich der 10. Änderung auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche.

#### **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro vollendete 115 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten grundsätzlich die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

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

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 20°.

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

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

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60 cm. Hiervon ausgenommen sind Dachüberstände im Bereich von Balkonen.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

#### 2.2 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

### 3 Einfriedungen

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.  
Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5m zulässig.

Stellflächen und Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

### 4 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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 zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

### **2 Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

### 3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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.

## 4 Wasserwirtschaftliche Belange

### 4.1 Grundwasser / Schichtenwasser

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

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

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

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

#### 4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

#### 4.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 4.4 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 nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## 5 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<sup>1</sup>

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

### Luftwärmepumpen<sup>1</sup>

Zur Erleichterung für die Planung von Luftwärmepumpen wurde vom LAI mittlerweile der eigenständige Leitfaden für die „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Kurzfassung für Luftwärmepumpen (Stand: 28.08.2023)“ herausgegeben und ist bei der Bestimmung des geeigneten Aufstellungsortes und der Auswahl eines akustisch verträglichen Gerätetyps zu beachten. Gestützt auf den Inhalt des Leitfadens, stellt Sachsen-Anhalt eine nutzerfreundliche und anschauliche Berechnungshilfe zur Ermittlung geeigneter Abstände zum nächsten Immissionsort bzw. eines geeigneten Schalleistungspegels für die Luftwärmepumpe des jeweiligen Vorhabens im Internet zur Verfügung (<https://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung#!einfuehrung>).

## 6 Versorgungsleitungen

Im Bereich dieser Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten.

Hier 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.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

## 7 Hinweise zu § 13a BauGB

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

Von einem Umweltbericht, der 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).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung verlieren die bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes ihre Rechtskraft und werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung in Plan und Text im Bereich der 10. Änderung ersetzt.

---

<sup>1</sup> schriftl. Mitteilung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.02.2024

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom ..... die 10. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Mitteilungsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat Rain hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Sitzung vom ..... gebilligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **05.03.2024** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der ..... **bis einschließlich** ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Mitteilungsblatt Nr. ....** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

### **3 Satzungsbeschluss**

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

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### **4 Aufgestellt / Ausgefertigt**

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

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### **5 In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

STADT RAIN

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
„OBERER  
KIRSCHBAUMWEG“  
10. ÄNDERUNG

---

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 05.03.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der 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 des Plangebietes .....	4
<b>B</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Zahl der Vollgeschosse .....	5
1.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	5
1.3	Wandhöhen.....	5
2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
3.1	Dachform.....	6
3.2	Dachneigung .....	6
3.3	Dachaufbauten .....	6
3.4	Kniestöcke.....	6
3.5	Gebäudegestaltung.....	6
3.6	Einfriedungen .....	6
3.7	Stellplätze.....	6
<b>C</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>7</b>
1	Lageplan Bestandsübersicht (M 1:1000) .....	7
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (M 1:1000).....	8

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Änderung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Oberer Kirschbaumweg“ ist seit 21.09.1992 in Kraft getreten.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren**

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

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

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

#### **1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Stadtrat hat beschlossen im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung in einem Teilbereich zu aktualisieren. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen für den Bereich der Änderung insgesamt aktualisiert. Die Planzeichnung wird ebenfalls nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist.

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

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 2.760 m<sup>2</sup>, sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m<sup>2</sup> in der Folge nicht überschritten werden kann.
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 für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, 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 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 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als allgemeines Wohngebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

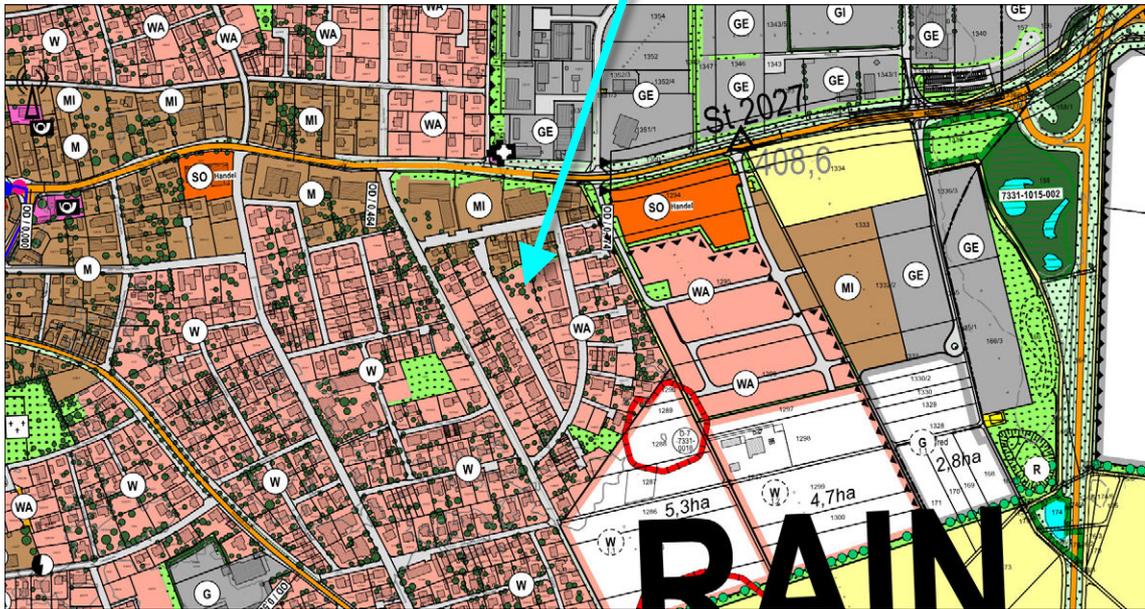


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten von Rain.

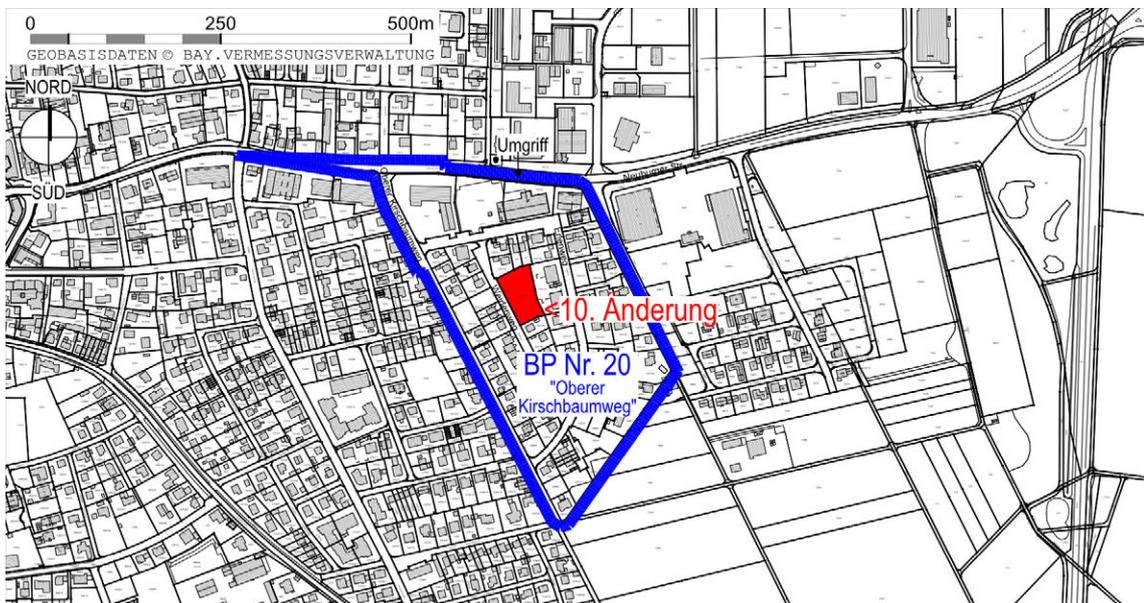


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

Er ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1291/59, 1291/60, 1291/61 (jeweils Wohnen)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1291/13 (Wohnen)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1291/44 (Wohnen)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1291/4 (Weidenweg)

jeweils Gemarkung Rain

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

Mit der Änderung der Festsetzungen soll neben der Öffnung der Gestaltungsvorgaben eine verträgliche Nachverdichtung und somit ein besser nutzbares Gebäudevolumen ermöglicht werden. Dies hält der Stadtrat für städtebaulich verträglich und erforderlich, denn der Gesetzgeber fordert die Kommunen auf gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Dies beinhaltet gem. § 13a Abs. 1 BauGB auch die Nachverdichtung. Die hier vorliegende Änderung entspricht somit den Vorgaben des Gesetzgebers.

### **1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf maximal II festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen nun für den Bereich der 10. Änderung drei Vollgeschosse (III) zugelassen werden, um Mehrparteienhäuser als Sonderform der Einzelhäuser zu ermöglichen. Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

#### **1.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Bislang war eine Grundfläche (GR) von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt, die die Ausdehnung des Gebäudes somit strikt vorgab. Um eine bessere Nutzung der verfügbaren Grundstücksfläche zu ermöglichen und gleichzeitig den Spielraum bei der Gebäudedimensionierung zu erhalten wird nun eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Diese beträgt 0,4 und hält sich damit im Regelrahmen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Überschreitungen auf bis zu 0,8 werden ausschließlich für Tiefgaragen zugelassen, um die notwendigen Stellplätze auch flächensparend unterbringen zu können.

Ebenso war bislang eine Geschossfläche (GF) von 280 m<sup>2</sup> für die Gebäude vorgegeben. Analog dem vorstehenden Absatz soll hierfür nun eine Geschossflächenzahl (GFZ) vorgegeben werden. Diese wird mit 1,2 festgesetzt und hält sich dabei im Regelrahmen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

#### **1.3 Wandhöhen**

Die bisher festgesetzte Wandhöhe ist nicht ausreichend, um die angestrebte dreigeschossige Bebauung zu verwirklichen. Daher wird diese von 6,10 m erhöht auf 9,50 m.

### **2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Planzeichnung stellt im Änderungsbereich bislang neben einer Wohnstraße relativ kleine Bauparzellen mit eng gefasster Baugrenze dar. Diese lassen die Errichtung der gewünschten flächensparenden Bebauung mit Mehrparteienhäusern nicht zu. Die Baugrenzen werden daher entsprechend angepasst. Tiefgaragen dürfen zudem auch außerhalb der Baugrenze liegen, um das Grundstück möglichst optimal zur Unterbringung der Stellplätze nutzen zu können. Zudem entfällt die dargestellte Wohnstraße, da diese für die Erschließung der angedachten Bebauung nicht erforderlich ist.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Dachform**

Bislang sind lediglich Satteldächer im Änderungsbereich zulässig. Zusätzlich sollen nun für die angestrebte Bauform auch Walmdächer zugelassen werden. Dies hält der Stadtrat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren zusätzliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten.

Auch für Nebengebäude sollen andere Dachformen und -neigungen ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Firstrichtung nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherren freigestellt werden soll, wie sie ihre Gebäude auf den Grundstücken positionieren.

#### **3.2 Dachneigung**

Die Spanne der Dachneigung soll von 25° bis 35° angepasst werden auf 8° bis 20°, um in Verbindung mit der Geschossigkeit und der Wandhöhe ein besser nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen und das Gebäude dabei dennoch in seiner Gesamthöhe zu deckeln.

#### **3.3 Dachaufbauten**

Vorgaben für Dachaufbauten sollen nicht mehr erfolgen, da diese aufgrund der übrigen Gestaltungsvorgaben nicht erforderlich sind bzw. eine Umsetzung wenig wahrscheinlich und nicht praktikabel erscheint.

#### **3.4 Kniestöcke**

Es sollen keine Vorgaben mehr für den Kniestock gemacht werden, da dies abhängig von Wandhöhe und innerer Gebäudeaufteilung ist und individuell umgesetzt werden soll. Nachdem ohnehin die äußere Kubatur maßgeblich für die Außenwirkung des Gebäudes ist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

#### **3.5 Gebäudegestaltung**

Für Außenwandflächen soll keine verbindliche Material und Farbvorgabe mehr erfolgen, da die bisherigen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß erscheinen.

Dies gilt ebenso für die Vorgabe des Gebäudegrundrisses, zu Balkonen und zur Form der Fenster.

#### **3.6 Einfriedungen**

Die Vorgabe der Höhe für Einfriedungen sowie die Materialvorgaben entsprechen nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherren und den mittlerweile üblichen Festsetzungen im Landkreis. Daher sollen die Festsetzungen für Einfriedungen durch aktuelle, landkreisübliche Vorgaben ersetzt werden.

#### **3.7 Stellplätze**

Bislang sind je Wohneinheit ein Garagenstellplatz und ein offener Stellplatz vorgegeben. Nachdem jedoch ein Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, werden keine Vorgaben mehr zur Aufteilung der Stellplätze gemacht.

# 1 Lageplan Bestandsübersicht (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2023; Abbildungssystem: UTM32N



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Oberer Kirchbaumweg"

 Geltungsbereich Bebauungsplan 10. Änderung

## 2 bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (M 1:1000)

Herkunft © Hermann + Öttl, München, 21.09.1992

0 10 50m

