

GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1
86456 Gablingen
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „REUTE UND MITTELANGER“ 1. ÄNDERUNG

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 03.06.2025

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 Reimlinger-Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)

BAUGRENZEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich (6.1 PlanZV)
 Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanZV)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Vermaßungslinie in Meter 3, 6.5, 3

Nutzungsschablone für:

| | | | |
|---------------------------|--|---------------------------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad | WA 1 | II DN siehe Textteil |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | GRZ 0,6 | GFZ 0,8 |
| Dachform | Bauweise | SD/WD vPD/PD FD/aSD | ED Einzel- oder Doppelhaus |

← Verweisslinie →

Sichtdreieck von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhaltende Fläche. Anfahrtsicht (AS), und Haltesicht/Schenkelänge (HS) auf der bevorrechtigten Straße
nachrichtliche Übernahme aus der Planung von der Steinbacher-Consult Ing.ges., Neusäß (08/2024)

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

433/1 Bestehende Flurstücke mit Nummer
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Vorschlag Grundstückseinteilung
nachrichtliche Übernahme aus der Planung von der Steinbacher-Consult Ing.ges., Neusäß (08/2024)

Gebäudevorschlag
nachrichtliche Übernahme aus der Planung von der Steinbacher-Consult Ing.ges., Neusäß (08/2024)

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

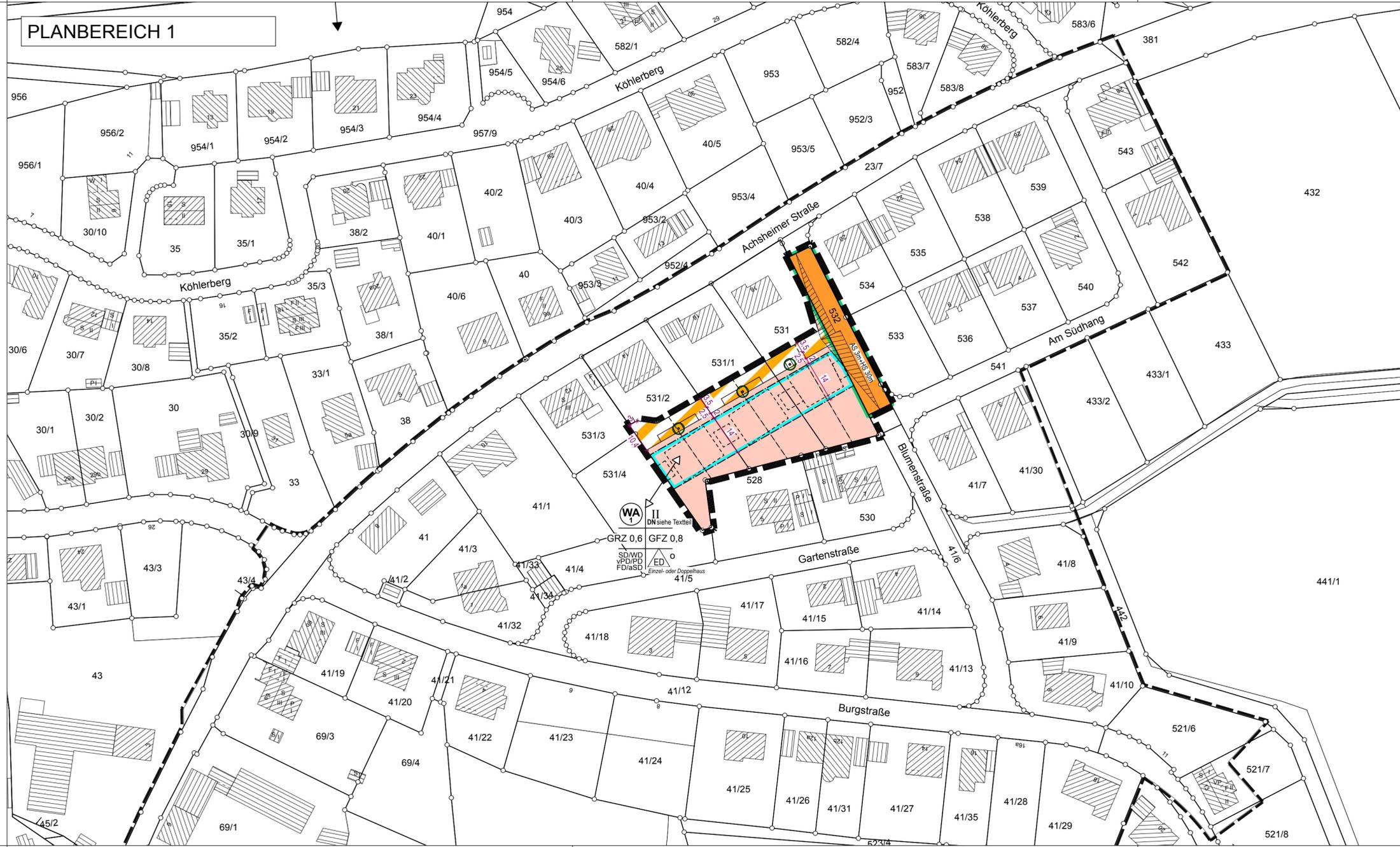
BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Reute und Mittelanger“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gablingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gablingen, den

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

PLANBEREICH 1



BEBAUUNGSPLAN "REUTE UND MITTELANGER" 1. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 03.06.2025



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)

© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbH & Co. KG
86356 Neusäß (08/2024)
- Verkehrskonzept, Grundstückseinteilung

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

GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1
86456 Gablingen
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „REUTE UND MITTELANGER“ 1. ÄNDERUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 03.06.2025

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 Reimlinger-Herz

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | PRÄAMBEL | 4 |
| 1 | Inhalt des Bebauungsplanes..... | 4 |
| 2 | Rechtsgrundlagen..... | 4 |
| 3 | In-Kraft-Treten..... | 4 |
| B | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB) | 5 |
| 1 | Geltungsbereich..... | 5 |
| 2 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.1 | § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)..... | 5 |
| 3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 3.1 | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl..... | 5 |
| 3.2 | Zahl der Vollgeschosse..... | 5 |
| 3.3 | Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen | 5 |
| 3.4 | Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen | 6 |
| 4 | Bauweise, Zahl der Wohneinheiten | 6 |
| 5 | Überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 6 | Versorgungsleitungen..... | 6 |
| 7 | Wasserwirtschaftliche Belange | 6 |
| 8 | Sichtfelder mit Maßzahlen | 6 |
| 9 | Grünordnung..... | 7 |
| 9.1 | Allgemein..... | 7 |
| 9.2 | Zeitpunkt der Gehölzentfernung / Untersuchung der Bestandsgehölze | 7 |
| 9.3 | Pflanzgebote | 7 |
| C | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) | 8 |
| 1 | Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche | 8 |
| 2 | Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen..... | 8 |
| 2.1 | Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude | 8 |
| 2.1.1 | Dachformen und – neigungen..... | 8 |
| 2.1.2 | Dacheindeckungen | 8 |
| 2.1.3 | Sonstige Vorgaben..... | 8 |
| 2.2 | Gestaltung der Gebäude..... | 8 |
| 2.3 | Gestaltung der unbebauten Flächen..... | 8 |
| 3 | Beleuchtung..... | 8 |
| 4 | Stellplatzrichtzahlen..... | 9 |
| 5 | Einfriedungen..... | 9 |
| 6 | Entwässerung | 9 |
| D | HINWEISE | 10 |
| 1 | Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche | 10 |
| 2 | Bodenschutz | 10 |
| 3 | Denkmalschutz | 10 |
| 4 | Brandschutz..... | 11 |
| 5 | Wasserwirtschaftliche Belange | 11 |
| 5.1 | Drainagen..... | 11 |
| 5.2 | Grundwasser / Schichtenwasser..... | 11 |
| 5.3 | Niederschlagswasserbeseitigung..... | 11 |
| 5.4 | Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen..... | 12 |
| 5.5 | Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen | 12 |
| 6 | Grünordnung..... | 12 |
| 7 | Versorgungsleitungen..... | 13 |
| 7.1 | Leitungen innerhalb von Grünflächen | 13 |
| 8 | Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung | 13 |
| 9 | Hinweise zu § 13a BauGB | 13 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| E | VERFAHRENSVERMERKE | 14 |
| 1 | Aufstellungsbeschluss | 14 |
| 2 | Beteiligung nach § 3Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | 14 |
| 3 | Satzungsbeschluss | 14 |
| 4 | Aufgestellt / Ausgefertigt | 14 |
| 5 | In-Kraft-Treten | 14 |

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gablingen 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. 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)) 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573)) den **Bebauungsplan „Reute und Mittelanger“ 1. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan i.d.F. vom **03.06.2025**, zuletzt geändert am besteht aus

- A) Planzeichnung mit Änderungsbereich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen **gelten ausschließlich für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich der 1. Änderung**. Sie ersetzen im Bereich der 1. Änderung die bisherigen Festsetzungen vollständig. Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 1. Änderung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

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

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Teilflächen der Flurnummern 531, 531/1, 531/2 und 532 (TF) Gemarkung Lützelburg. (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

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. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

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

- mit einer Dachneigung von 34° bis 48° höchstens 4,6 m betragen
- mit einer Dachneigung von 7° bis 33° höchstens 6,6 m betragen
- mit einer Dachneigung von 0° bis 6° höchstens 7,2 m betragen

Die maximale Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und darf bei **Hauptgebäuden**

- mit einer Dachneigung von 34° bis 48° höchstens 10,5 m betragen
- mit einer Dachneigung von 7° bis 33° höchstens 10 m betragen
- mit einer Dachneigung von 0° bis 6° höchstens 7,2 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 30 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 15 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten privaten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen vom Übergang zwischen Straße und Baugrundstück zur Gebäudemitte hin

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Im Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

6 Versorgungsleitungen

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

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Hauptgebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser von Starkregen nicht eindringen kann.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

8 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 0,8 m und 2,5 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

9 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume sind:

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

9.2 Zeitpunkt der Gehölzentfernung / Untersuchung der Bestandsgehölze

Die Entfernung bestehender Gehölze darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02. erfolgen.

Der Gehölzentfernung hat eine Untersuchung der Bestandsgehölze im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange vorauszugehen. Untersuchungsumfang, Untersuchungstiefe und der ggf. erforderliche Maßnahmenumfang sind dabei vom Eingriffsverursacher mindestens zwei Monate vor Beginn der Baufeldfreimachung mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

9.3 Pflanzgebote

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind Laubbäume in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl und Position zu setzen.

Artenliste

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

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

Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)

Weitere Baumarten sowie Obstsorten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach Beginn der privaten Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

2.1.1 Dachformen und – neigungen

Zulässig sind

- Satteldächer, asymmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 48 °
- Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 25°
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6°

Die Doppelhaushälften müssen in Bezug auf die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.

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

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

2.1.2 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen sind einfarbig auszuführen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Bei Wohnhauseinbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glaseindeckungen zulässig.

2.1.3 Sonstige Vorgaben

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

2.2 Gestaltung der Gebäude

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

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

3 Beleuchtung

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

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

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Es gilt die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültige Fassung der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Gablingen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

5 Einfriedungen

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

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

6 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vorrangig zu versickern. Die genauen Einzelheiten der Niederschlagswasserbeseitigung sind im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit der Gemeinde zu regeln.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in den Schmutzwasserkanal. 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

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 hin-deuten, 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

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-7-7530-0022 „Töpferei der frühen und späten Neuzeit“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

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

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

Die Feuerwehzufahrt 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

5.1 Drainagen

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

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

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

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

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

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (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

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

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im UmweltAtlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

6 Grünordnung

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

7 Versorgungseleitungen

Im Bereich von Versorgungseleitungen 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 Versorgungseleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Schutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

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

8 Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Böschungen und Stützbauwerke der Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des Straßenraumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

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

Die Anlage der privaten Verkehrsflächen sowie die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung im Bereich der 1. Änderung wird im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit der Gemeinde geregelt.

9 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.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Gablingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **26.11.2024** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **03.06.2025** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

3 Satzungsbeschluss

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

Gablingen, den

.....
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Gablingen, den

.....
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Reute und Mittelanger“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gablingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gablingen, den

.....
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1
86456 Gablingen
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „REUTE UND MITTELANGER“ 1. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 03.06.2025

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 Reimlinger-Herz

| | | |
|----------|---|----------|
| A | PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN | 3 |
| 1 | Rechtliches und Ziel der Aufstellung..... | 3 |
| 1.1 | Rechtskraft | 3 |
| 1.2 | Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren | 3 |
| 1.3 | Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.4 | Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Situation..... | 4 |
| 3 | Lage des Plangebietes | 4 |
| 4 | Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG | 5 |
| B | BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN | 6 |
| 1 | Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 1.1 | Zahl der Vollgeschosse | 6 |
| 1.2 | Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl | 6 |
| 1.3 | Wandhöhe | 6 |
| 1.4 | Höhenlage | 6 |
| 2 | Bauweise | 6 |
| 3 | Mindestgröße der Baugrundstücke | 6 |
| 4 | Örtliche Bauvorschriften..... | 7 |
| 4.1 | Dachform..... | 7 |
| 4.2 | Dachfarbe..... | 7 |
| 4.3 | Dachneigung | 7 |
| 4.4 | Einfriedungen | 7 |
| C | PLÄNE | 8 |
| 1 | bisher rechtskräftiger Bebauungsplan, Auszug | 8 |
| 2 | Lageplan Bestandsübersicht..... | 9 |

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Reute und Mittelanger“ erlangte am 03.06.1977 Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 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 Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat 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.

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 hingegen nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist.

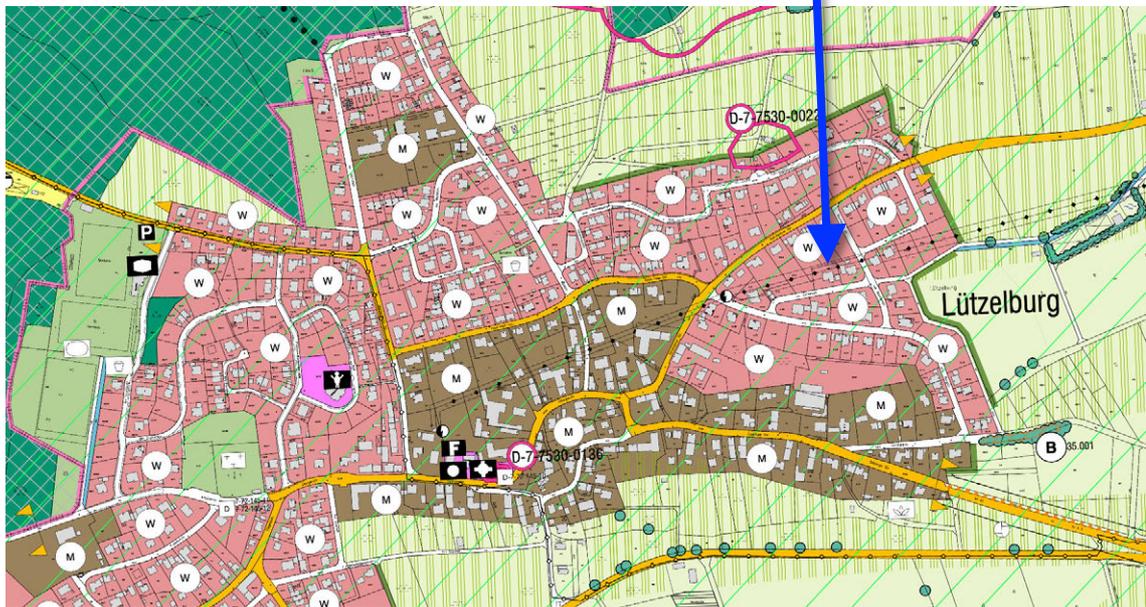
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 2.849 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 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 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

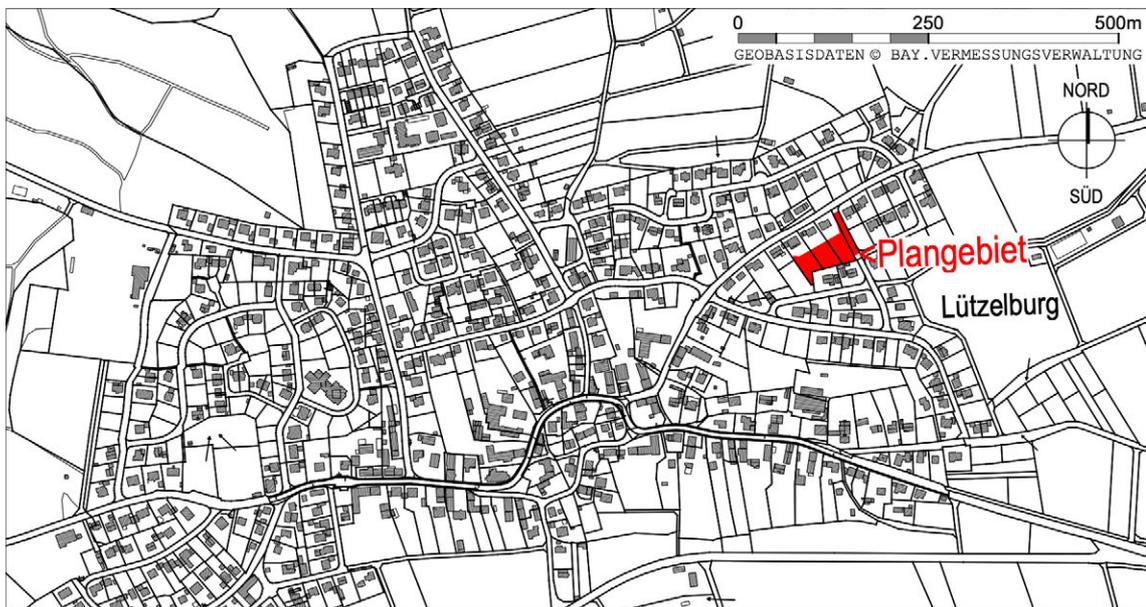
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen weist den Planbereich Wohnbauflächen aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteiles Lützelburg.



Maßstab 1:10.000

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 531/2, 531/1, 531 (jeweils Wohnen), 532 (Blumenstraße)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 534, 533 (jeweils Wohnen), 541 (Straße „Am Südhang“), 532 (TF, Blumenstraße)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 530, 528 (jeweils Wohnen)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 531/4 (Gartenbereich), 531/3 (Wohnen) jeweils Gemarkung Lützelburg

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

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

Natura 2000-Gebiete / Schutzgebiete /amtlich kartierte Biotope: Es sind keine Natura 2000-Gebiete oder amtlich kartierte Biotope im Geltungsbereich vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch vollflächig im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“.¹

Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund der gut strukturierten Gartenbereiche ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich für siedlungsbezogene und gehölzbrütende **Vogelarten** ein gewisses Lebensraumpotenzial aufweist.

Ebenso kann aufgrund der Bestandsgehölze nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass für **Fledermäuse** ein Quartierpotenzial (bspw. in Form von Höhlen in bzw. Borkehlösungen an den Bäumen) besteht. Auch zur Nahrungssuche ist das Plangebiet aufgrund seiner Strukturierung geeignet, wenngleich es wegen seiner Kleinräumigkeit nur eine untergeordnete Rolle als Teillebensraum einnimmt.

Nutzbare Strukturen für **Amphibien** (stehende Kleingewässer) oder **Reptilien** (sonnige, trocken-warme Standorte, Eiablage- und Überwinterungsstrukturen) bestehen nicht. Auch ist aufgrund der umliegenden Bebauung kein Biotopverbund gegeben, sodass ein Vorkommen und damit auch eine Betroffenheit dieser Artengruppen ausgeschlossen werden können.

Fazit:

Aufgrund der potenziellen Eignung für Vögel und Fledermäuse ist zu erwarten, dass im Zuge der Baufeldfreimachung potenzielle Lebensstätten verloren gehen.

Es ist daher erforderlich, die bestehenden Gehölze vor Beginn der Baufeldfreimachung auf ihre Lebensraumeignung zu untersuchen, um so aktuelle Erkenntnisse zu gewinnen und artenschutzrechtliche Belange einzelfallbezogen und im zeitlichen Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen beurteilen zu können.

Es sollte daher rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung von der Bauherrschaft mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, wie die artenschutzrechtlichen Belange in der weiteren Ausführung Berücksichtigung finden (Untersuchungsumfang, Untersuchungstiefe, ggf. erforderlicher Maßnahmenumfang etc.).

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 17.04.2025

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf I festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 1. Änderung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei in Abhängigkeit der Dachneigung das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (II=I+D). Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei 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 Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Anlehnung an die Orientierungswerte des §17 BauNVO und die umliegenden Wohnnutzungen soll diese nun entsprechend der gewünschten Bebauungsdichte in Verbindung mit den künftigen Grundstücksgrößen auf 0,6 angehoben werden, um die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bei vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl, welche nun auf 0,8 erhöht wird.

1.3 Wandhöhe

Eine Wandhöhe war im Änderungsbereich bislang nicht festgesetzt. Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird für den Bereich der Änderung daher nun eine Wandhöhe von 4,60 m (II=I+D) bzw. 6,60 m (II) festgelegt, was den Festsetzungen der umliegenden Bebauung entspricht und ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen ermöglicht.

1.4 Höhenlage

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

2 Bauweise

Im Hinblick auf eine optimale Grundstücksnutzung und bestmögliche Nachverdichtung wird festgesetzt, dass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind.

3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Aufgrund der sich aus der Nachverdichtung ergebenden kleinen Grundstücksgrößen werden keine Mindestgrößen für die Baugrundstücke mehr vorgegeben.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachform

Es sind Satteldächer, asymmetrische Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten der Gemeinde zulässig. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren entsprechende Möglichkeiten für eine zweckorientierte Gestaltung bieten. Auch für Nebengebäude sollen andere Dachformen und -neigungen ermöglicht werden.

4.2 Dachfarbe

Das Farbspektrum der bisher zugelassenen rotbraunen bis schwarzbraunen Dachziegel soll, im Hinblick auf eine größtmögliche gestalterische Flexibilität entfallen. Einzige Vorgabe ist eine einfarbige Ausführung der Dächer. Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da der Änderungsbereich nur einen untergeordneten Anteil im bestehenden Siedlungsbild und somit keine prägende Funktion einnimmt.

4.3 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit und der zulässigen Dachformen wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst. Die zulässigen Dachformen- und Neigungen in Verbindung mit der Geschossigkeit werden dabei in einem Systemschnitt veranschaulicht.

4.4 Einfriedungen

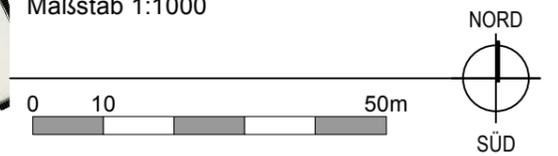
Die Vorgabe der Höhe für Einfriedungen sowie die Materialvorgaben entsprechen nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherren. Daher sollen die Festsetzungen für Einfriedungen durch aktuelle Vorgaben ersetzt werden.



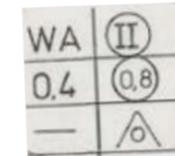
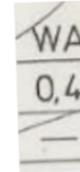
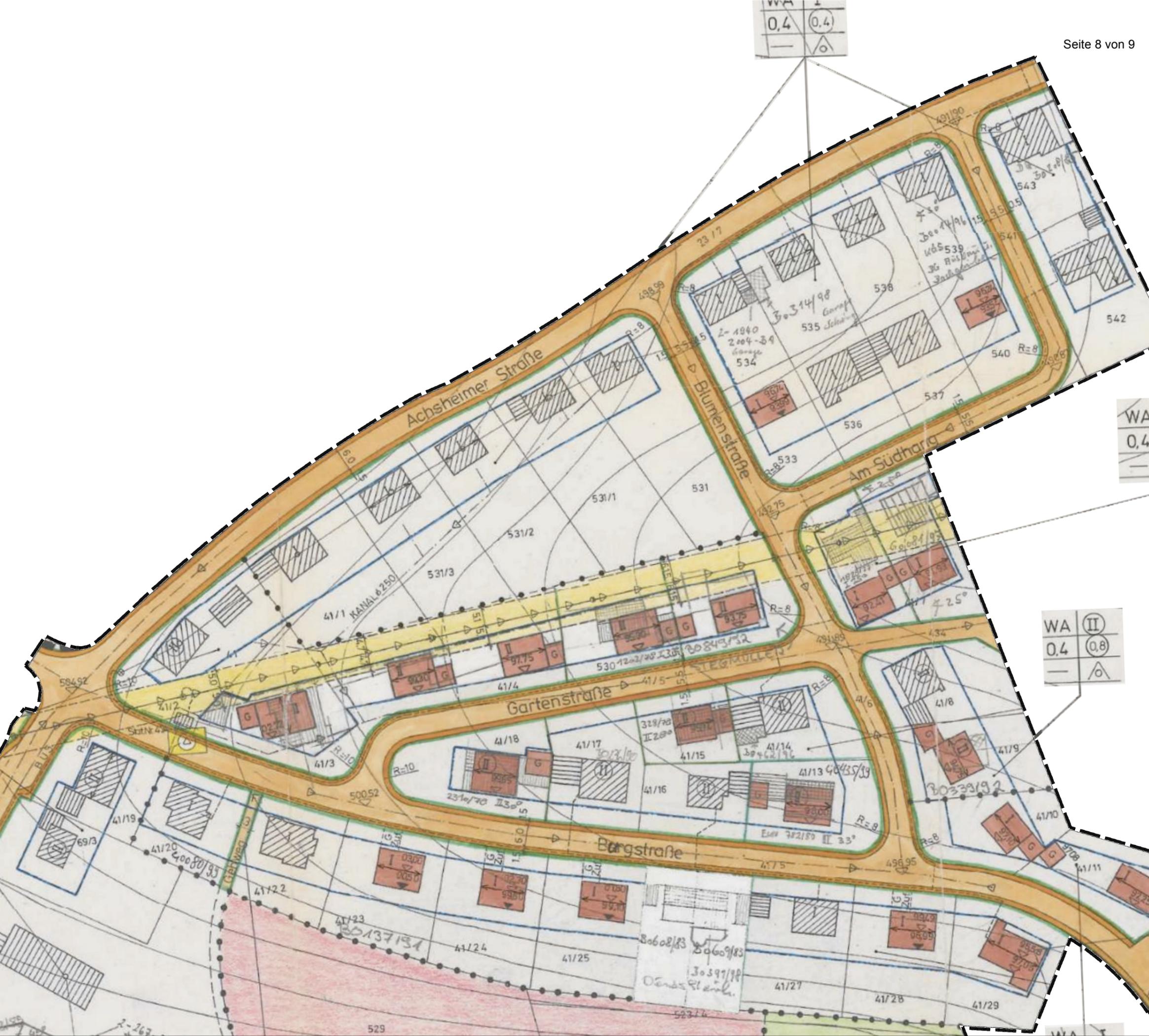
**BEBAUUNGSPLAN
"REUTE UND
MITTELANGER"
1. ÄNDERUNG**

**BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab 1:1000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbH & Co. KG
86356 Neusäß (08/2024)
- Verkehrskonzept, Grundstückseinteilung

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

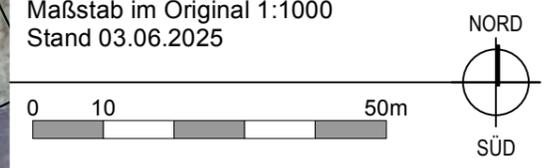
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN
"REUTE UND
MITTELANGER"
1. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT
Maßstab im Original 1:1000
Stand 03.06.2025



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich
- V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)
© Steinbacher-Consult Ing.ges.mbH & Co. KG
86356 Neusäß (08/2024)
- Verkehrskonzept, Grundstückseinteilung

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