



STADT GERSTHOFEN

Textteil

zum

Einfachen Bebauungsplan Nr. R 5

„Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße,
Stadtteil Rettenbergen“

- ENTWURF -

Teil B: Textteil

Gersthofen, 19. Januar 2026

STADT GERSTHOFEN
Stadtbauamt



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), erlässt die Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg, gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB folgenden einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ als

S A T Z U N G:

§ 1 Bestandteile, Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ gilt die vom Stadtbauamt Gersthofen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.01.2026 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ bildet. Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 19.01.2026.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 3/2, 3/3, 8/9, 17/2, 23, 24/1, 24/2, 24/7, 25/2, 25/3, 27, 27/1, 27/2, 29, 31, 31/1, 31/2, 32, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/7, 34, 35, 175/5, 175/6, 175/7, 175/12, 177, 234, 234/1, 236 und 279/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 8/2 (Wolfgangstraße), 25, 26, 30, 31/3, 33 (Talstraße), 36 und 37/1, jeweils Gemarkung Rettenbergen, südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Süden der Ortslage Rettenbergen.

§ 2 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Gebäudetypen, von Bebauung freizuhaltende Flächen

- (1) Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Firsthöhe identisch zu gestalten.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (4) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zu beachten.
- (5) Im Plangebiet sind folgende, in den jeweiligen Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gebäudetypen zulässig:

Gebäudetyp A:

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 4,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

Gebäudetyp B:

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,20 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zu erstellen. Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

Gebäudetyp C:

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,20 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

- (6) Auf den Teilbereichen einzelner Baugrundstücke, die in der Planzeichnung (Teil A) als von Bebauung freizuhaltende Flächen gekennzeichnet sind, sind

bauliche Anlagen (z. B. Müllhäuschen, Fahrradüberdachungen etc.) deren Bau-
masse in Summe 5,0 m³ (je entsprechend gekennzeichnetes Baugrundstück)
überschreitet und offene Stellplätze generell unzulässig. Grundstückszufahrten
und Einfriedungen sind in diesen gekennzeichneten Teilbereichen der einzelnen
Baugrundstücke zulässig.

§ 5 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei künftigen Teilungen

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 400 m² und
- bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

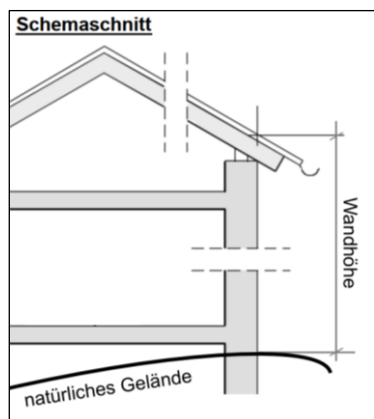
§ 6 Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus eine Wohneinheit je angefangene 400 m² zugrunde liegender Grundstücksfläche (maßgebend Fläche innerhalb Geltungsbe-
reich Bebauungsplan) zulässig, wobei je Einzelhaus 4 Wohneinheiten nicht über-
schritten werden dürfen, und
- bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten je Doppel-
haushälfte zulässig.

§ 7 Höhenlagen

- (1) Die Wandhöhen (WH) von Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit mindestens einer
Wohneinheit dürfen die in § 4 Absatz (5) festgesetzten Werte nicht überschreiten.
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von dem natürlich vorhandenen Geländeni-
veau bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der
Dachhaut. Für die Ermittlung maßgebend ist jeweils der Punkt der geplanten Ge-
bäudeaußenwand des einzelnen Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte etc.)
im Bereich des höchsten natürlich vorhandenen Geländeniveaus.



Hinweis:

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs-
verfahrens ist eine nachprüfbare Bestandshöhener-
mittlung für den Bereich des geplanten Gebäudes
(Einzelhaus, Doppelhaushälfte etc.) vorzulegen.



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

- (2) Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die maximal zulässige Wandhöhe (WH) gemäß Absatz (1) um maximal 0,30 m überschritten werden.
- (3) Zur Angleichung an eventuell höher- oder tieferliegende Straßen bzw. auf das Niveau der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bereits errichteter Grenzgaragen, jeweils bezogen auf die gemeinsame Grundstücksgrenze, sind geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlich vorhandenen Geländeniiveaus der Baugrundstücke zulässig. Diese sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 1 : 2 (Höhe : Länge) auf das Niveau höher- bzw. tieferliegender Nachbargrundstücke zu verziehen.

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Baugrundstück maximal drei eigenständige Stützwände bis zu einer sichtbaren Höhe von jeweils maximal 0,50 m zulässig. Zwischen einzelnen Stützmauern muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Zur Straßen- / Gehweghinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern generell ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. In diesem Streifen ist das Niveau des höher- bzw. tieferliegenden Nachbargrundstückes beizubehalten. Zusätzlich ist in den jeweiligen Zufahrtbereichen zu Grenzgaragen eine grenzständige Stützmauer mit einer sichtbaren Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

§ 8 Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) **Dachform und Dachneigung**
Die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet sind mit der in § 4 Absatz (5) jeweils festgesetzten Dachform und Dachneigung auszuführen. Bei den Dächern eingeschossiger Wintergärten, eingeschossiger Terrassenüberdachungen, eingeschossiger Kellerabgangsüberdachungen oder eingeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von der festgesetzten Dachform und Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes abgewichen werden.
- (2) **Dacheindeckung**
Für die Hauptgebäude im Plangebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Kellerabgangsüberdachungen oder eingeschossigen Anbauten (Erker etc.) darf von der festgesetzten Dacheindeckung des zugehörigen Hauptgebäudes abgewichen werden.

§ 9 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen

- (1) Es wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Für die einzelnen Nutzungen im Plangebiet ist dabei auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück mindestens die in der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen (in der jeweils gültigen Fassung) festgelegte Anzahl an Kfz-Stellplätzen (notwendige Stellplätze) nachzuweisen.



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

- (2) Abfall- und Wertstoffbehälter
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugründen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (3) Ver- und Entsorgungsleitungen
Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Gebäude im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und / oder Gasbehälter sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen der einzelnen Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Hierbei ist mindestens 10 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind in diesen Bereichen generell unzulässig.

§ 10 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- (1) Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf den jeweiligen privaten Grundstücken bereits vorhandene Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, dürfen hierbei angerechnet werden.
- (2) Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand des Plangebietes ist eine 2- bis 3-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen (Baumanteil ca. 5 %) zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 2/3 der je Grundstück entsprechend festgesetzten Flächen auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen. Schnitthecken sind hier nicht zulässig. Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu pflegen. Eine Errichtung von Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, teilversiegelte Abstellflächen, Komposthaufen etc. ist auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen generell nicht zulässig.
- (3) Ausführungszeitpunkt der Pflanzung
Die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

§ 11 Regelungen für bestehende Gebäude

Eine Erweiterung (maximale Erhöhung der bestehenden Baumasse um 50 %) von Bestandsgebäuden darf abweichend von den Festsetzungen unter § 8 „Gestaltung der Hauptgebäude“ des plangegenständlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. R 5 nach den gestalterischen Vorgaben (Dachform, -neigung etc.) der für diese Bestandsgebäude jeweils existierenden Baugenehmigung durchgeführt werden.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 13 In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Stadt Gersthofen in Kraft.

Textliche Hinweise

Vorschriften und Regelwerke

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen kommunalen Vorschriften und Satzungen können auch bei der Stadtverwaltung Gersthofen, Rathausplatz 1 in 86368 Gersthofen kostenlos eingesehen werden.

Denkmalschutz

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

Artenlisten – Gehölzarten, Mindestqualitäten, Pflanzabstände

Für die textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Für Laubbäume werden die in der Einfriedungs- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

Gersthofen aufgeführten Arten empfohlen. Alternativ können auch Obstbäume als Hochstamm ausgeführt werden.

Für Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Obststräucher	

Folgende Mindestqualitäten sind zum Zeitpunkt der Pflanzung einzuhalten:

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

Sträucher:

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

Altlasten, Bodenbelastungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden ist möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

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.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser, Starkregen

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Unabhängig von der Topografie kann es bei Starkniederschlägen oder sonstigen Extremereignissen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der späteren Objektplanung ist von den künftigen Bauherren deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. In diesem Zusammenhang wird empfohlen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses neuer Gebäude mindestens 25 cm über der maßgebenden Geländeoberkante auszubilden.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände etc.) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen alle Leitungs- und Rohrdurchführungen, Kellerfenster sowie Kellereingangstüren etc. wasserdicht und / oder mit Aufkantungen (z. B. vor Lichtschächten) auszuführen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Bei der Umsetzung vonenschutzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall von den künftigen Bauherren durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden

Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw.



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) umzusetzen.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Die Versickerungseignung des Untergrundes ist von dem einzelnen Bauherrn im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (z. B. Sickertest etc.).

Eine Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) und damit Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in angemessenem Abstand zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf den privaten Grundstücken angelegt werden.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B.: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.



Teil B: Textteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße, Stadtteil Rettenbergen“ in der Fassung vom 19. Januar 2026 (Entwurf)

Sichtverhältnisse an Grundstücksausfahrten

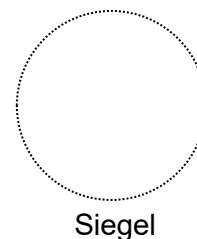
Bei der Ausbildung neuer Grundstücksein-/ausfahrten zu den bereits bestehenden Erschließungsstraßen ist zu beachten, dass die in diesen Bereichen erforderlichen Sichtverhältnisse beim Einfahren in den fließenden Verkehr auch künftig gewährleistet sind. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bereitstellung Müllbehältnisse

Die Müllbehältnisse sind an den jeweiligen Abholtagen rechtzeitig (möglichst am Vorabend) am Rand der nächstgelegenen öffentlichen Straße zur Abholung / Leerung bereitzustellen. Private Verkehrsflächen (z. B. bei Hinterliegergrundstücken etc.) sowie die neu geplante öffentliche Stichstraße werden von den Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises grundsätzlich nicht benutzt.

Gersthofen, _____

Michael Wörle
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Michael Wörle
Erster Bürgermeister

