
STADT LAUINGEN (DONAU)



Landkreis Dillingen an der Donau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN

„Theodor - Heuss - Straße“

Flst.Nr. 1688/3 sowie Teilfläche Flst.Nr. 1687

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung sind in blauer Schriftfarbe markiert. (nähere Erläuterungen siehe Punkt D) 0. der Begründung)

ENTWURF (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 29.07.2025

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24014
Bearbeitung: AG

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG (M 1:1000)	4
	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
	VERFAHRENSVERMERKE	7
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
§ 1	Zulässigkeit von Vorhaben.....	9
§ 2	Art der baulichen Nutzung	9
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	9
§ 4	Bauweise, Grenzabstände	10
§ 5	Stellplätze, Teifgaragen und Nebenanlagen	11
§ 6	Erschließung	12
§ 7	Ver- und Entsorgung	12
§ 8	Gestaltungsfestsetzungen	13
§ 9	Grünordnung	15
§ 10	Beleuchtung / Insektenschutz	16
§ 11	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
§ 12	Immissionsschutz	17
§ 13	Inkrafttreten	17
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	18
1.	Wasserwirtschaft	18
2.	Immissionsschutz	19
3.	Wärmepumpen-Systeme.....	20
4.	Denkmalschutz.....	20
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
6.	Abwehrender Brandschutz.....	22
7.	Artenschutz.....	23
8.	Überwachung	23
9.	Bußgeldvorschrift	23

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen (Donau) erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Theodor - Heuss - Straße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1 : 1000 in der Fassung vom 29.07.2025 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Sonstige Planzeichen
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.07.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

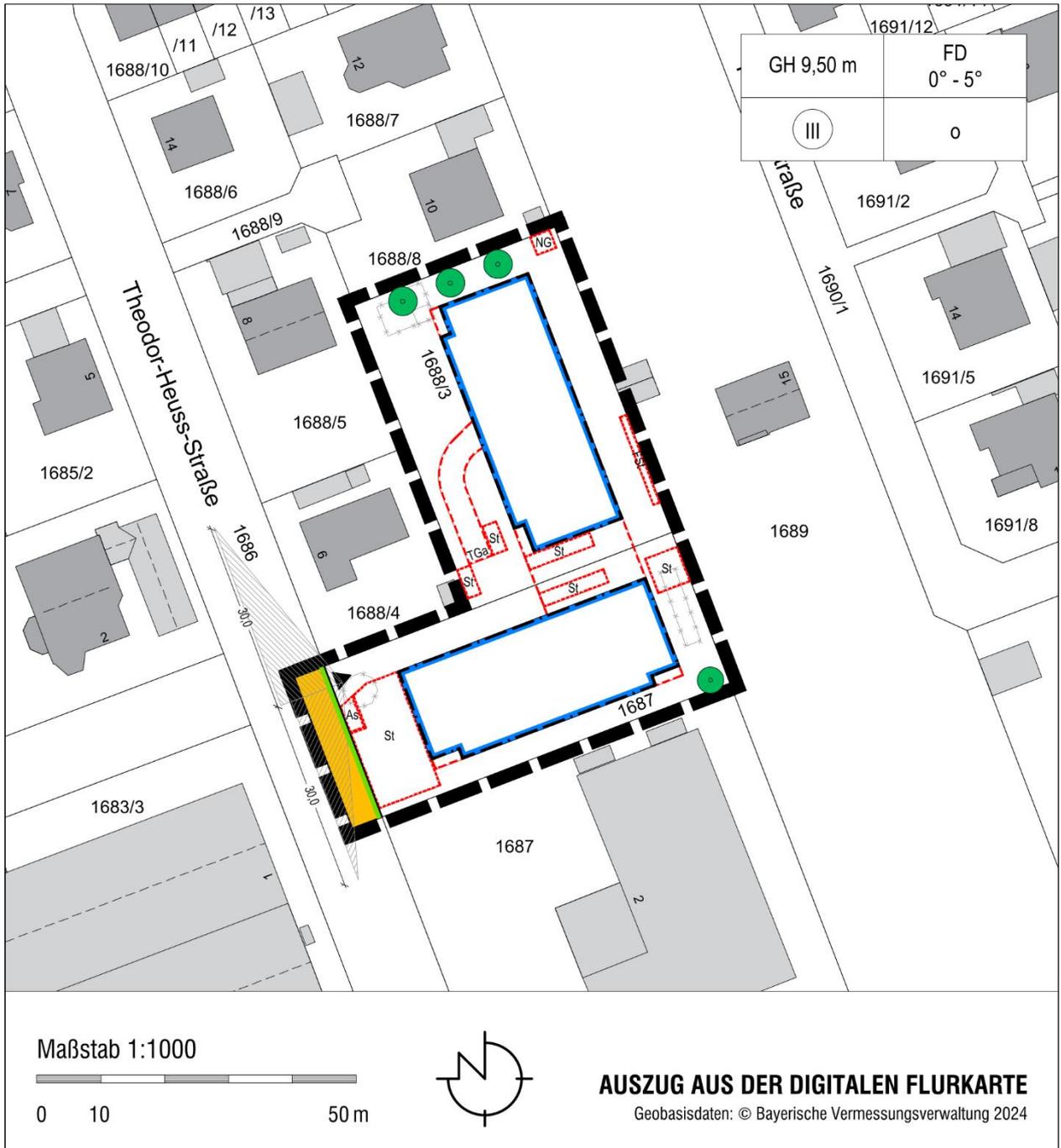
C) Vorhaben- und Erschließungsplan

- C1-VEP_Plan-0_FFGP_Grundriss-EG, vom 16.04.2025, ergänzt 23.07.2025
- C2-VEP_Plan-1_Grundriss-UG_Tiefgarage, vom 16.04.2025, ergänzt 15.07.2025
- C3-VEP_Plan-2_Grundrisse_1OG, vom 12.03.2024
- C4-VEP_Plan-3_Grundrisse_2OG, vom 12.03.2024
- C5-VEP_Plan-4_Ansichten, vom 12.03.2025
- C6-VEP_Plan-5_Schnitte, vom 12.03.2025

Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 29.07.2025

A) PLANZEICHNUNG (M 1:1000)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Baugrenze

-  Baugrenze
üGF überbaubare Grundstücksflächen 1 und 2

Maß der baulichen Nutzung

- GH maximal zulässige Gesamthöhe
FD zulässige Dachform: Flachdach
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0 offene Bauweise

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt

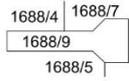
Sonstige Planzeichen

-  St Stellplätze
Na Nebenanlagen
FSt Fahrradstellplätze
As Sammelanlagen für Abfall
 TGa Tiefgarage
 Sichtdreieck 30 m x 3 m

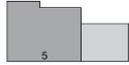
Füllschema der Nutzungsschablone

Gesamthöhe (GH)	Dachform
Vollgeschosse	Bauweise

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Umriss Abbruch Bestandsgebäude



Bemassung in m

VERFAHRENSVERMERKE

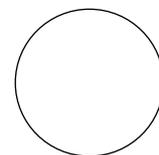
1. Der Stadtrat Lauingen (Donau) hat in der Sitzung vom 12.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2025 bis 20.06.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2025 bis 20.06.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stadt Lauingen (Donau) hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Lauingen (Donau), den

.....

Katja Müller, 1. Bürgermeisterin



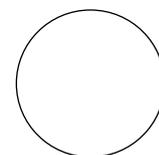
(Siegel)

Ausgefertigt

Stadt Lauingen (Donau), den

.....

Katja Müller, 1. Bürgermeisterin



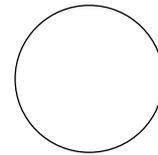
(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Lauingen (Donau), den

.....

Katja Müller, 1. Bürgermeisterin



(Siegel)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

gem. § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

~~Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.~~

- ~~– Zulässig sind Wohngebäude (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan)~~
- ~~– Die Schutzwürdigkeit (im Immissionsschutzfachlichen Sinne) des üGF2 entspricht dem eines Mischgebietes.~~
- ~~— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~

~~Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:~~

- ~~— die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,~~
- ~~— Betriebe des Beherbergungsgewerbes~~
- ~~— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe~~
- ~~— Anlagen für Verwaltungen~~
- ~~— Gartenbaubetriebe~~
- ~~— Tankstellen~~

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

~~(1) — Grundflächenzahl (GRZ)~~

~~*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*~~

- ~~1. Es ist eine GRZ von max. 0,5 zulässig.~~

~~(2) Geschossflächenzahl (GFZ)~~
gem. § 20 BauNVO

~~Es ist eine GFZ von max. 1,5 zulässig.~~

(3) Grundfläche
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die max. zulässige Grundfläche (GR) beträgt 2.310 m² einschließlich aller überbaubaren Flächen (Nebenanlagen, Garagen, Zugänge, Terrassen etc.):

- davon innerhalb der Baugrenzen 1.365 m²,
- außerhalb der Baugrenzen 950 m².

(4) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK EG FFB) beträgt 440,00 m ü. NHN; davon darf +/- 0,30 m abgewichen werden.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die OK EG FFB.
3. Die Gesamthöhe (GH) darf max. 9,50 m betragen.
4. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe GH ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Attika (Fertigmaß).
5. Als Gesamthöhe (GH) gilt dabei das Maß von der festgelegten OK EG FFB bis zum höchsten Punkt - OK Attika.
6. Die Gesamthöhe (GH) darf durch untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
7. Die Höhe baulicher Anlagen (Gesamthöhe) und die Anzahl der Vollgeschosse gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.

(5) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO

Es sind drei Vollgeschosse (III) zwingend zu errichten.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o).

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Terrassen und Balkone

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Diese dürfen eine Länge von 3,25 m und eine Tiefe von 1,75 m nicht überschreiten.

§ 5 STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

(1) Die Satzung der Stadt Lauingen (Donau) in der jeweils aktuellen Fassung, über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) ist anzuwenden.

(2) Stellplätze dürfen überall innerhalb der Umgrenzungsflächen für Stellplätze errichtet werden.

(3) Abstellplätze für Fahrräder dürfen innerhalb der Umgrenzungsfläche für Fahrradstellplätze errichtet werden.

(4) Abstellfläche für Mülltonnen dürfen innerhalb der Umgrenzungsfläche für Sammelanlagen für Abfall errichtet werden.

(5) Nebenanlagen dürfen innerhalb der Umgrenzungsfläche für Nebenanlagen errichtet werden.

(6) Stellplätze und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflasterungen mit höherem Fugenteil, wasserdurchlässige Betonsteine).

(7) Die Errichtung einer Tiefgarage ist nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen zulässig.

(8) Tiefgaragenzufahrt

1. Die Tiefgaragenrampen ist möglichst weitgehend und fugendicht (schalldichte) zu umbauen. Wände und Decken des Rampenhauses sind mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

2. Die Anordnung des Tores und des Bestätigungsschalters des Tores sind im rückwärtigen überdachten Rampenbereich anzuordnen.
3. Es ist ein geräuscharm schließendes Tor (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.) zu verwenden.
4. Das Öffnen und Schließen des Tores ist so einzurichten, dass die Fahrzeuge ohne zusätzliches Anhalten im nicht eingehausten Bereich ein- und ausfahren können.

§ 6 ERSCHLIEßUNG

Die Zufahrt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Tiefgarage sowie zu den Stellplätzen ist ausschließlich über die öffentliche Erschließungsstraße „Theodor-Heuss-Straße“ und nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle für „Ein- und Ausfahrt“ zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

- (2) Telekommunikation (Glasfaser)

Das Plangebiet wird an das Glasfasernetz von der Theodor-Heuß-Straße angeschlossen.

- (3) Energieversorgung

Das Plangebiet wird an das Niederspannungsnetz von der Theodor-Heuß-Straße angeschlossen.

- (4) Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Versorgungsleitung in der Theodor-Heuß-Straße ist herzustellen.

- (5) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal DN 900 in der Theodor-Heuß-Straße anzuschließen.

(6) Niederschlagswasser

1. Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (*Versickerungsgebot*). ~~Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation der Stadt Lauingen (Donau) Donaustadtwerke anzuschließen.~~
2. *Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Wasserwirtschaft wird verwiesen.*

(7) Nutzung der solaren Strahlungsenergie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

1. Es sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:
 - Terrassen
 - Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen

Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0 – 5 ° zulässig.

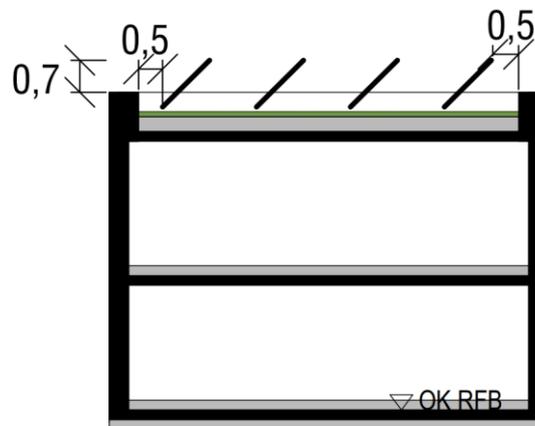
(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

2. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.

(3) Photovoltaik und Solaranlagen

1. Eine Dachbegrünung hat auch in Verbindung mit der Errichtung einer Photovoltaik- oder Solaranlage zu erfolgen.
2. Photovoltaik- und Solaranlagen müssen auf das begrünte Dach aufgeständert werden. Dabei darf der höchste Punkt der Module maximal 0,7 m über der Gesamthöhe (GH) liegen.
3. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu der Innenkante der Ränder der äußeren Dachhaut/Attika ist einzuhalten.



Schematische Abbildungen zur Höhe der Module bei Solarenergienutzung (mit beispielhafter Aufständerung)

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Zaun.
2. Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch in Kombination mit anderen Materialien sowie alle geschlossenen Wandeneinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden etc. unzulässig.
3. Einfriedungen müssen sockellos ausgebildet werden. Zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Einfriedung ist ein Abstand von 15 cm für die Kleintierdurchlässigkeit einzuhalten.

§ 9 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- (2) Kiesgärten, Steingärten, Kies- und Schotterflächen und Kunstrasen sind unzulässig.
- (3) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25
 1. Die in der Planzeichnung als anzupflanzende festgesetzte Bäumen sind entsprechend der Pflanzliste (§9 Abs. 3 Nr.3) zu bepflanzen.
 2. Es sind dabei Baum- und Straucharten aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen:

Pflanzliste: Bäume

Abkürzungen: Hochstämme (H), verpflanzt (vStr.), mit Ballen (mB), Triebe (Tr) und Stammumfang (StU)

<u>Baum lateinisch</u>	<u>Baum deutsch</u>	<u>Pflanzenqualität</u>
– Carpinus betulus	Hainbuche	(H, StU 18-20, mB)
– Sorbus aria	Mehlbeere	(H, StU 18-20, mB)
– Sorbus aucuparia	Eberesche	(H, StU 18-20, mB)

Pflanzliste: Sträucher

<u>Strauch lateinisch</u>	<u>Strauch deutsch</u>	<u>Pflanzenqualität</u>
– cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(vStr. 4, Tr. 80-100)
– corylus avellana	Gemeine Hasel	(vStr. 3, Tr. 60-100)
– sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(vStr. 2, Tr. 80-100)
– viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(vStr. 4, Tr. 60-100)
– viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	(vStr. 4, Tr. 80-100)

- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 10 BELEUCHTUNG / INSEKTENSCHUTZ

- (1) Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.
- (2) Bei privaten Grundstücken gilt:
 1. Für die Außenbeleuchtung der privaten Flächen sind nur mit dem Lichtstrahl mit Abstrahlung senkrecht nach unten und einer max. Masthöhe von 4 m vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden.
 2. Die Leuchtkörper bzw. Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel ausschließlich auf die zu beleuchtende Grundstücksflächen fällt. Eine abstrahlende Beleuchtung (die eine Streuwirkung erzeugt) ist nicht zulässig.
 3. Lampen mit einer korrelierten Farbtemperatur über 2700 Kelvin sind unzulässig.

§ 11 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- (1) Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung des Geländes und der Einfahrt zur Straßenerschließung sowie zur Herstellung von barrierefreien Eingangsbereichen.
- (2) Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder durch Stützmauern bis max. 0,35 m zu überwinden
- (3) Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen. Das bestehende und das geplante Gelände sind im Grundriss, den Ansichten und im Schnitt im Bauantrag darzustellen.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

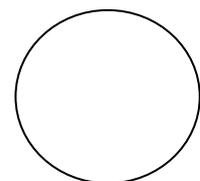
- (1) Tiefgaragen
1. Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.
 2. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
 3. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
 4. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
 5. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
 6. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ erreicht werden.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Theodor - Heuss - Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Lauingen (Donau), den 29.07.2025

.....
Katja Müller, 1. Bürgermeisterin



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Installation von Anlagen und Geräten

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf .

2.2 Landwirtschaft

Durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.3 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Ebenfalls wird auf den Leitfaden

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Kurzfassung für Luftwärmepumpen. UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 und
- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 verwiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

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

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

~~Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.~~

~~Art. 8 Abs. 1 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.~~

Art. 8 Abs. 2 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.~~

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7428-0495
- D-7-7428-0185
- D-7-7428-0448

Aufgrund der Häufung bereits bekannter Denkmäler ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sich im Bebauungsplanumgriff sowie im weiteren Umfeld weitere Bodendenkmäler befinden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 9 Abs. 1 BayDSchG:

Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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

5.2 Bodenbelastungen

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

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten 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 im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

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 Grundstücken angelegt werden.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein.

7. ARTENSCHUTZ

Bei Gehölzbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

Vor der geplanten Sanierung der Gebäude sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

8. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Lauingen (Donau) überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).