

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 24.03.2025

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach,

- nach Satzungsbeschluss -
.....

Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

- nach Satzungsbeschluss -
.....

Hubert Fischer
1. Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 19

Bearbeitung:

Projektnummer 223.11152.00

Victoria Grolik B.Eng.

Landschaftsarchitektin akbw



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4

TABELLENVERZEICHNIS 5

A. BEGRÜNDUNG 6

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	6
2.	Änderungsverfahren nach § 13a BauGB.....	6
3.	Alternativenprüfung.....	6
4.	Planunterlagen.....	7
5.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	7
6.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld.....	10
7.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	11
8.	Lage und Topographie.....	11
9.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	11
10.	Umweltrelevante Belange.....	12
11.	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB.....	13
12.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	14
13.	Örtliche Bauvorschriften Bayern.....	16
14.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	16
15.	Planungsstatistik.....	17

B ANHANG 18

C QUELLEN..... 19



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern. <i>(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023)</i>	7
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans.	10



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht Planungsstatistik.	17
------------	------------------------------	----



A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Krumbach verfolgt, aufgrund einer hohen Bauplatznachfrage, das Ziel, weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Derzeit besteht im gesamten Verwaltungsgebiet der Stadt Krumbach hohe Bauplatzknappheit und verfügbare Flächen sind nahezu vollständig aufgebraucht. Um die Neuausweisung von Wohngebietsflächen im Außenbereich einzuschränken, sollen Baulücken und ungenutzte Flächen innerhalb bebauter Gebiete für die Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Es wird beabsichtigt für das Flurstück Nr. 312/11 der Gemarkung Attenhausen, Planungsrecht für die Errichtung von ein oder zwei Wohneinheiten zu schaffen.

Innerhalb der Fläche besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“, rechtskräftig seit dem 06.03.1981. Das Flurstück Nr. 312/11 wurde in dieser Fassung als Spielplatz festgesetzt, jedoch nie umgesetzt, da sich im Nahbereich (fußläufig ca. 500 m nördlich und ca. 400 m östlich) des Bebauungsplans bereits zwei Kinderspielplätze befinden. Die bisher ungenutzte Fläche soll nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

2. ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da sich die Fläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindet und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 220 m² (Gesamtfläche allgemeines Wohngebiet: 633 m² x GRZ: 0,4 = 253 m²). Eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist demnach eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Es handelt sich bei vorliegender Planung um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Es soll dadurch eine neue Wohnbaufläche entstehen, um einer konkreten Anfrage für dieses Flurstück nachzugehen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass vorhandene Infrastrukturen genutzt werden können. Durch die Ermöglichung einer Wohnbebauung an dieser Stelle, wird eine Baulücke geschlossen und Innenentwicklungspotentiale genutzt.



Andere planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, insbesondere im Innenbereich, stehen der Stadt Krumbach nicht zur Verfügung.

4. PLANUNTERLAGEN

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Die Planzeichnung ist zur besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:500 erstellt.

5. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.1. Landesentwicklungsprogramm – Stand 2023

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Krumbach (Schwaben) mit seinen Ortsteilen ausgewiesen als Mittelzentrum. Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Krumbach (Schwaben) liegt im Bereich „allgemeiner ländlicher Raum“.



Abbildung 1: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern.
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden und auf ein Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.



3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Eine weitere Zersiedlung in Form bandartiger Strukturen wird vermieden, da sich das Plangebiet in die bestehende Bebauung einfügt und zur Nachverdichtung führt. Auch werden durch die neue Überplanung des bestehenden Bebauungsplans keine neuen Flächen, insbesondere im Außenbereich, in Anspruch genommen.

Auf bestehende Infrastruktur kann zurückgegriffen werden. Das Gebiet wird an die Straße „Sommerseite“ angeschlossen. Auch sind Ver- und Entsorgungsleitungen direkt angrenzend bereits vorhanden.

5.2. Regionalplan

5.2.1 Regionalverband Donau-Iller (21.12.2024)

Krumbach (Schwaben) mit seinem Ortsteil Attenhausen liegt auf der regional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Günzburg und Mindelheim in Nord-Süd-Richtung und auf der Entwicklungsachse zwischen Memmingen und Augsburg in Ost-West-Richtung. Eine weitere wichtige Ergänzung des Netzes der Entwicklungsachsen stellt die Achse Krumbach - Ehingen (Donau) in Baden-Württemberg dar.

Krumbach wird laut dem Regionalplan Donau-Iller als Mittelzentrum eingestuft.

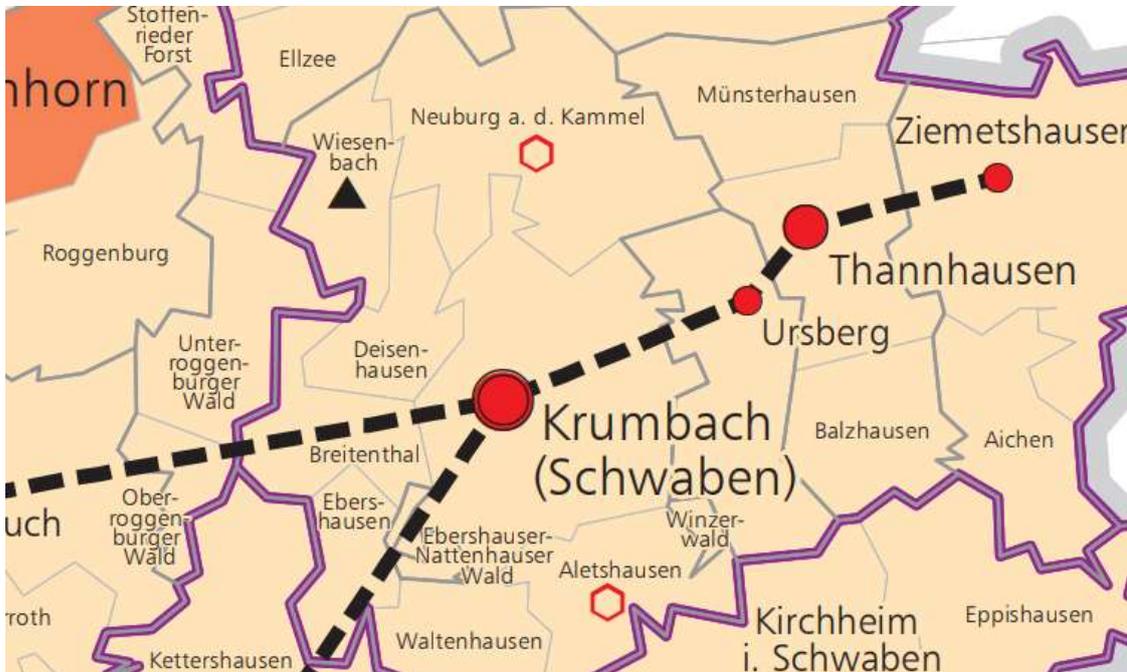


Abbildung 2: Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller 2024.
(Quelle: <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung>, zuletzt abgerufen am 06.03.2024)

Aus dem Regionalplan sind folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

B. Fachliche Ziele und Grundsätze

B III. Siedlungswesen

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

Z (4) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze in der Planung:

Für die Stadt Krumbach liegt eine große Nachfrage für Bauplätze vor. Diesem Bedürfnis soll durch die Schaffung von neuen Wohnbauflächen nachgekommen werden. Durch die Ausweisung der Baufläche an der Sommerseite wird die dezentrale Siedlungsstruktur



erhalten. Einer weiteren Zersiedelung der Landschaft kann aufgrund der Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen entgegengewirkt werden und es wird Innenentwicklungspotential genutzt. Somit steht das Vorhaben den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

Die Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans orientieren sich an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sowie der angrenzenden Bebauung. Dadurch wird nicht nur die landschaftsspezifische Siedlungsform, sondern auch die örtliche Siedlungsform beibehalten und weiterentwickelt.

5.3. Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans (allgemeines Wohngebiet) weicht somit von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt und spätestens zum Zeitpunkt der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss vom 03.06.24) ergänzt.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans.

(Quelle: Stadt Krumbach)

6. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sommerseite West“ aus dem Jahr 1981. Die Fläche des Plangebiets wurde bisher als Spielplatz für das Wohngebiet und als Fläche für Versorgung festgesetzt. Im Änderungsbereich eingeschlossen ist ein Teilbereich der südlich angrenzenden Erschließungsstraße „Sommerseite“. Nördlich und westlich grenzen die allgemeinen Wohngebietsflächen des eben genannten Bebauungsplans an, welche bereits bebaut sind. Das östlich angrenzende Flurstück wurde ursprünglich zur Erschließung hinterliegender Grundstücke geplant, wurde jedoch nie ausgebaut und liegt als Grünbrache vor.



7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Attenhausen:

Flurstück Nr. 312/11 sowie eine Teilfläche der Flurstücke Nrn. 295 und 312/12 (jeweils Erschließungsstraße „Sommerseite“).

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Attenhausen Nrn. 312/10, 312/19, 312/20, 340 sowie eine Teilfläche der Flurstücke Nrn. 295 und 312/12 (jeweils Erschließungsstraße „Sommerseite“).

8. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich des südwestlichen Siedlungsgebietes von Attenhausen, einem Stadtteil von Krumbach. Attenhausen liegt nordöstlich der Stadt Krumbach (Schwaben) im Landkreis Günzburg. Insgesamt steigt das Gelände Richtung Norden mit einer terrassierten Böschung um ca. 6 m an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha.

9. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

9.1. Nutzung

Das Flurstück Nr. 312/11 ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und als Fläche für Versorgung festgesetzt. Der festgesetzte Spielplatz und die Fläche für Versorgung wurden bislang nicht realisiert und sind weiterhin ungenutzte Grünfläche

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 312/12 wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Verkehrsfläche umgesetzt. Die Nutzung als Verkehrsfläche bleibt durch die 1. Änderung bestehen, um die Zufahrt auf das Baugrundstück zu ermöglichen. Des Weiteren befindet sich in direkter Umgebung des Plangebietes Wohnbaufläche mit Einzelhausbebauung. In einer Entfernung von ca. 60 m südlich, bzw. ca. 200 m westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Siedlungsbestand an.

9.2. Bodenwerte

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden wie folgt klassifiziert:

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich fast ausschließlich der Bodentyp Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) mit dem Kurzname 8c.

Dieser Bodentyp lässt sich vorwiegend im Bereich der Süßwassermolasse im Alpennordrand finden, im Speziellen, der Falten- und Vorlandmolasse.



Aufgrund der vielfältigen Bodenzusammensetzungen und Bodenbestandteile ist mit einer oft kleinräumigen Gesteins- und Bodenausbildung zu rechnen mit unterschiedlicher Wasser-, Frost- und Setzungsempfindlichkeit. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

9.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Stadt Krumbach.

9.4. Verkehrserschließung

Das Grundstück kann über die Straße „Sommerseite“ an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Die Straße „Sommerseite“ dient der verkehrlichen Erschließung des Gebiets. Die Straße „Sommerseite“ schließt an die „Hofstraße“ Richtung Krumbach und an die „Edenhauser Straße“ Richtung Edenhausen an. Die „Edenhauser Straße“ dient als direkter Anschluss an die Bundesstraße B 300. Somit ist das Gebiet gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

9.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ein Anschluss mit Strom (LEW), Frischwasser und Telekommunikationsleitungen (Telekom Deutschland) ist über die Erschließungsstraße „Sommerseite“ möglich. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorhanden. Es müssen alternative Energieformen gewählt werden. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Entsprechende Leitungen sind in der angrenzenden Erschließungsstraße vorhanden, die geplante Bebauung kann daran angeschlossen werden. Für das Gebiet sind somit alle Voraussetzungen zum Anschluss an die Ver- und Entsorgung gegeben.

10. UMWELTRELEVANTE BELANGE

10.1. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtlich zu betrachtende Betriebe kommen im näheren Umfeld des Änderungsbereichs nicht vor. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf Emissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Diese sind grundsätzlich anstandslos zu dulden.

Geringfügige Immissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich.

10.2. Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese liegt als Anhang 1 bei. Es kommen keine planungsrelevanten Tierarten vor, vorhandene Gehölze wurden vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits entfernt. Daher sind keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

10.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine Hochwassergefahrengelände des HQ100 sowie HQextrem vor. Aufgrund des Gefälles



sind im Bebauungsplan Hinweise zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser enthalten.

10.4. Schutzgebiete nach BNatSchG

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Plangebiet befindet sich in keinem Naturpark oder europäischem Schutzgebiet.

10.5. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Festsetzungen begrünter Flachdächer (Garagen) tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen herabgesetzt. Die Bäume tragen auch zur Bindung von Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (AlbedoEffekt).
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zugelassen und von der Stadt befürwortet. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.



12. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

12.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht die geplante Bebauung der Schaffung des benötigten Wohnraumes. Um das Plangebiet optimal in den umgebenden Bestand zu integrieren, orientieren sich die Festsetzungen am ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ von 1981. Hierzu wurden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

12.2. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse)

Um eine moderne und energetisch sinnvolle, jedoch an den Bestand angepasste Bebauung zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans übernommen und entsprechend aktueller Anforderungen angepasst. So werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Neben der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin über das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen definiert. Um die geplante Bebauung in das bewegte Gelände möglichst schonend zu integrieren wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen detailliert beschrieben.

12.3. Höhenlage

Um die Einhaltung der Höhenfestsetzungen bei der Ausführung baulicher Anlagen zu gewährleisten, wird für das Flurstück eine Höhendefinition als Höchstmaß der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie entspricht dem Bestandsgelände und gewährleistet so ein Einfügen der Bebauung in die bestehende Topographie sowie die bebaute Umgebung.

12.4. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter und dem ursprünglichen Bebauungsplan. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Größe des Grundstücks, sowie unter Betracht der Geländetopografie ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern zulässig.

12.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese orientiert sich an den benachbarten Baufeldern und ermöglicht so eine gelungene Einbindung in den Bestand.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile werden im Sinne der bestmöglichen Flächennutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.



Um Verkehrsbehinderungen in den Einfahrtsbereich des Grundstücks zu verhindern ist ein Grenzabstand im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen von 5 m einzuhalten (Stauration).

12.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll dazu beitragen, dass sich die Wohnungsanzahl im Gebiet der Umgebung entsprechend entwickelt und eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

12.7. Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese dienen der Erschließung.

12.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.8.1. Dachdeckung und Dachbegrünung

Um die Eintragung von Schwermetallen in den Boden und in den Wasserhaushalt zu verhindern ist die Wahl der Dachdeckung eingeschränkt. Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind Flachdächer zu begrünen.

12.8.2. Entwässerung

Zur Entlastung der örtlichen Kläranlagen, aus klimatischen Gründen, sowie zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zur Grundwasserneubildung soll unverschmutztes Regenwasser auf den privaten Grünflächen vorrangig versickert werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind zusätzliche Maßnahmen zur Aufnahme von unverschmutztem Regenwasser notwendig.

12.8.3. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Um Komplettdichtungen zu vermeiden und Regenwasser bestmöglich zu versickern sind nicht überbaute Flächen zu begrünen. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, damit der Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich gehalten wird.

12.8.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Schutz vor Erosionen durch wild abfließendes Regenwasser und der besseren Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser dürfen die unbebauten Flächen terrassenförmig angelegt werden. Um eine Entwicklung möglichst am bestehenden Gelände zu gewährleisten wird die maximale Höhe der Terrassen festgesetzt.

12.9. Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil werden bestehende unterirdische Stromleitungen (LEW) durch ein Leitungsrecht gesichert. Eine Verlegung der Stromleitungen aus dem Grundstück ist nicht vorgesehen.



12.10. Pflanzgebote

Das Pflanzgebot im Plangebiet mit einem einheimischen, standortgerechten Baum, bzw. einem Obstbaum dient der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die gärtnerische Gestaltung der Umgebung einfügt und ein Beitrag zur Aufrechterhaltung des klimatischen Mikroklimas geleistet werden kann. In der Pflanzliste enthalten ist eine Auswahl an geeigneten Bäumen und Obstgehölzen.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN

13.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um mit der neuen Bebauung sowohl dem Bestand als auch den Anforderungen einer modernen und klimagerechten Entwicklung gerecht zu werden, sind Festsetzungen zu Gebäudetyp, Dachformen, Dachdeckung, Dachaufbauten, Außenwänden und Freileitungen enthalten.

13.2. Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

13.3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Für eine angemessene Durchgrünung und zur Erhaltung des örtlichen Mikroklimas sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche anzulegen und Schottergärten verboten.

Zur Sicherung des Ortsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand von Einfriedungen soll gewährleisten, dass Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

Um die optische Einbindung in das bebaute Umfeld zu gewährleisten und massive Beton- oder Natursteinmauern zu verhindern werden Stützmauern eingeschränkt zugelassen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden im Bereich der Grundstückszufahrten höhere Stützmauern zugelassen.

13.4 Stellplätze

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.

14. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden und Bodendenkmäler, Altlasten und Bodenschutz, der Vermeidung von Vogelschlag, zum Immissionsschutz insbesondere dem Betrieb von Luftwärmepumpen und Immissionen der Landwirtschaft, Niederschlagswasser, Grundwasserschutz und Brandschutz enthalten. Zur Sicherstellung einer geregelten Gestaltung der Freianlagen ist dem Bauantrag ein Flächengestaltungsplan



beizulegen. Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

15. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	0,07	74
Verkehrsflächen	0,02	26
Gesamtfläche	0,09	100

Tabelle 1: Übersicht Planungsstatistik.
(Quelle: Eigene Darstellung).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 19

B ANHANG

Anhang 1: Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“, Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz vom 05.03.2025, Neu-Ulm



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 19 von 19

C QUELLEN

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP

REGIONALER PLANUNGSVERBAND DONAU-ILLER (2023): Regionalplan der Region Donau-Iller

STADT KRUMBACH (SCHWABEN) (2003): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Krumbach

STADT KRUMBACH (SCHWABEN) (1981): Bebauungsplan Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung