



Stadt Senden
vorhabenbez. Bebauungsplan
"Westliche Stuißenstraße", 1. Änderung
- ergänzendes Verfahren

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Stand: 16.09.2025
Maßstab: 1:250 (A3)

N

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Westliche Stuibenstr   ", 1. Änderung - ergänzendes Verfahren

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch ��� 4, 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605, 619)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (   9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (   9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.     1-15 BauNVO)

- 1.1.1.

WA

Allgemeines Wohngebiet (   4 BauNVO)
- 1.1.1.1.

Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.1.2.

Nicht zulässig sind gemäß    1 Abs. 5 BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- 1.1.1.3.

Die unter    4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (   1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.1.4.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß    12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (   9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.     16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1.

0,3

zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3.

11,00 m

relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (   16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1.

Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten privaten Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 142/7), gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.3. BAUWEISE (   9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.    22 BauNVO)

- 1.3.1.

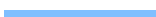
o

offene Bauweise
- 1.3.2.

E

nur Einzelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer max. Höhe von 3,0 m zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 4 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als sechs Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.  private Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen/ Stellplätze/ Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Dächer der Nebengebäude, Garagen und Carports bis 20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.3.  Erhalt von Bäumen

1.7.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 1-4 zu pflanzen.

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittelgroße und Kleinbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 4 - Bäume Straßenraum
Pflanzgröße: Hochstamm oder Solitär,
StU 18-20 cm, 3xv. 300 - 400cm Höhe

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', - Spitzahorn in Sorten
'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
Alnus x spaethii - Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
Corylus columna - Baumhasel
Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 3 - Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm StU 10-12 cm

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Saalweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Direkt vor der Rodung sind Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken zu prüfen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind einzelne Bäume später zu fällen.

V2: Umlagerung der Höhlenbäume:

Die Stammabschnitte der Bäume mit Höhlen sind behutsam abzulängen und an standfesten Bäumen im direkten Umfeld anzulehnen und standsicher zu befestigen. Dabei sind die Stammabschnitte so lange wie möglich zu wählen.

Alternativ sind 7 Quartierskästen für Fledermäuse (3 Flachkästen und 4 Höhlenkästen) im direkten Umfeld des Bauvorhabens (max. Entfernung 250m) aufzuhängen.

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	III
0,3	-
	Dachform siehe Textteil
OK max= 11,00m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

Höhe der baulichen Anlagen
(Höchstgrenze)

Füllschema der
Nutzungsschablone

1.13. VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

- 1.13.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. BAUKÖRPER

- 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

- 2.2.1. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
- 2.2.2. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
- 2.2.3. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geeigneten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

- 2.3.1. Auf den privaten Grundstücksf lächen sind Stellplätze oder Garagen entsprechend der jeweils aktuell gültigen städtischen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.4.1. Die Freiflächen sind entsprechend der jeweils aktuell gültigen Gestaltungssatzung "Satzung der Stadt Senden über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung sowie über das Verbot der Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten, eintönigen Flächennutzungen" zu gestalten.
- 2.4.2. Bodenversiegelungen, nicht begrüntem Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrogeologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischen Wert sind nicht zulässig.
- 2.4.3. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen, mit einem Mindestabstand von 3,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel entsprechend der jeweils aktuell gültigen städtischen Satzung über die Gestaltung von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) auszuführen.

2.6. ABSTANDSFLÄCHEN

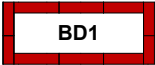
- 2.6.1. **0,4 H** Reduzierung der Abstandsflächen

- 2.6.1.1. Die Abstandsflächen können unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudeoberkante) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf der Ostseite der überbaubaren Grundstücksfläche reduziert werden.

3.

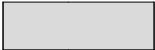
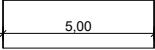
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALPFLEGE

- 3.1.1.  Bodendenkmal 1 (BD1) Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, Denkmalnummer D-7-7626-0084

- 3.3.1.1. Für Bodeingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1. DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Bebauungsvorschlag
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern

4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

In Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt-117 darf, bei einer Wiederkehrzeit von $t=5$ Jahre, anteilig nur 15 Liter je Sekunde und Hektar Niederschlagswasser des Bemessungsregens von den versiegelten Flächen eingeleitet werden. Über diesen Anteil hinausgehende Niederschlagswassermengen sind auf dem Grundstück regelkonform zurückzuhalten und dürfen nur mittels einer für die zulässige Gesamteinleitungsmenge justierter Abflussdrossel in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine den Anforderungen des DWA-A102 genüge leistende Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist bauseits zu gewährleisten. Die Anforderungen sind im Zuge eines Baugesuchs mittels eines in sich schlüssigen Regenwassergesamtkonzeptes nachvollziehbar darzulegen.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fallrohre etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, ist eine eingeschränkte Einleitung des Niederschlagswassers gemäß Absatz 1 aus dem Baugrundstück in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig.

4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

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) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Augsburger Straße 22, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

4.7 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

4.8. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundsatz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundsatz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Senden behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

4.9. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.