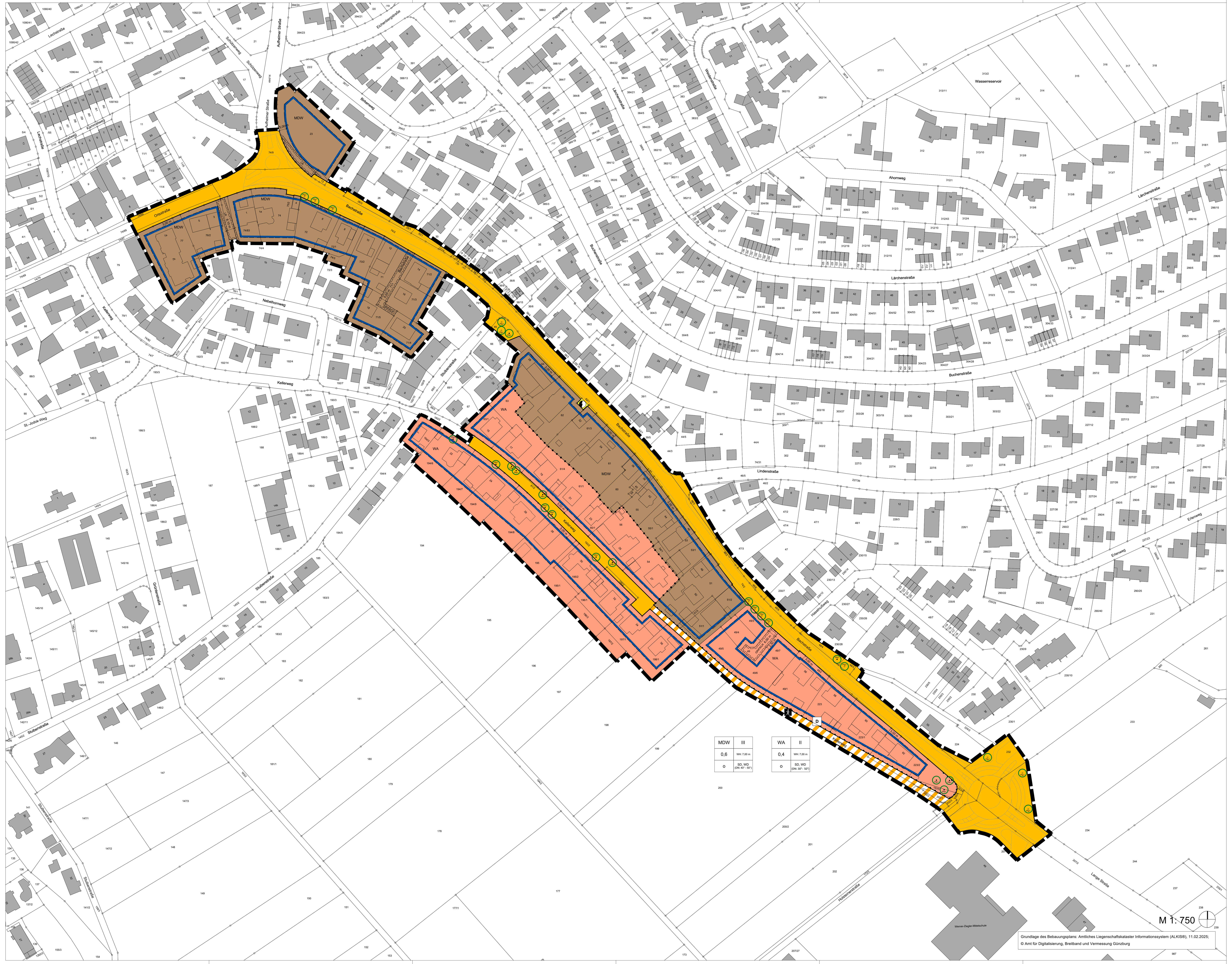


Zeichenerklärung

Erklärung der Nutzungsschablone

MDW	III
0,6	WH: 7,00 m
o	SD, WD (DN: 40° - 50°)

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximale Wandhöhe (WH)
Bauweise	zulässige Dachformen zulässige Dachneigung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MDW Dörfliches Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Höchstzahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

WH maximale Wandhöhe, oberster Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

Baugrenze

Örtliche Bauvorschriften

Dachvorschrift : SD= Satteldach WD= Walmdach

Festsetzungen gem. BauGB

Verkehrsfläche (öffentlich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung "Versorgungsanlage Elektrizität"

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Pfb1 Pflanzbindung 1: Zu erhaltender Baum

Pfg1 Pflanzgebot 1: Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

GR/FR LR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

198 Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer, Stand 02/2025

3,00 m Bemaßung

D Baudenkmal, Art. 4 bis 6 BayDSchG

Unverbindliche Übernahme

Straßenplanung

Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft:

- Bebauungsplan „Schulzentrum (1. Änderung)“
- Bebauungsplan „An der Hittistetter Straße“
- Bebauungsplan „An der Hittistetter Straße (5. Änderung“
- Bebauungsplan „Auf der Reutte“
- Bebauungsplan „Im Brühl 2“

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung

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.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

1.1. Allgemeines Wohngebiet, WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. §1 (5 - 6) BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO).

Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

1.2. Dörfliche Wohngebiete, MDW
(§ 5a BauNVO i.V.m. § 1 (5 - 6) BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 5a (2) Nr. 1 BauNVO),
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5a (2) Nr. 2 BauNVO),
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (§ 5a (2) Nr. 4 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 5a (2) Nr. 5 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5a (2) Nr. 8 BauNVO),
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 5a (1) BauNVO).

Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten (§ 5a (2) Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen (§ 5a (2) Nr. 8 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a (2) Nr. 6 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 5a (2) Nr. 7 BauNVO).

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5a (3) Nr. 1 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 5a (3) Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 5a (3) Nr. 3 BauNVO).

1.3. Vertikale Gliederung
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

a. Im Dörflichen Wohngebiet sind ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig.

b. Andere Nutzungen gemäß Ziffer 1.2 sind nur im Erdgeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung zu:

- Maximale Wandhöhe (WH)
- Anzahl an Vollgeschossen
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.1. Grundflächenzahl
(GRZ, § 19 BauNVO)

a. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen.

b. Die zulässige Grundfläche darf im Dörflichen Wohngebiet mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone gilt:

o: offene Bauweise (§ 22 (1) und 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

4.1. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt wird wie folgt ermittelt:

a. Der untere Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist der sich in Verlängerung der Mitte des Baufensters mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Grundstücken mit Geh- und Fahrrecht ergebende Schnittpunkt. Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in Verlängerung der Mitte des Baufensters ergebende höher gelegene Punkt maßgebend.

b. Eine Überschreitung des unteren Bezugspunktes ist um höchstens 0,30 m zulässig.

4.2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

a. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen.

b. Als oberer Bezugspunkt bei Satteldächern und Walmdächern gilt für die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Außenfläche des Daches (Dachhaut) mit der Außenwand des Gebäudes.

c. Die Wandhöhe ist auf mindestens 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um maximal 2,00 m überschritten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist giebelständig zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Dabei muss die Firstlinie des Hauptdaches senkrecht zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen.

b. Eine abweichende Firstrichtung um 5° in beide Richtungen ist zulässig.

c. Bei Eckgrundstücken angrenzend an die Bachstraße ist eben diese die maßgebliche Verkehrsfläche.

d. Bei Eckgrundstücken entlang des Kellerweges ist die maßgebliche Verkehrsfläche frei wählbar.

e. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (z. B. Garagen, Carports oder Anbauten) sind hiervon ausgenommen, soweit sie dem Hauptgebäude untergeordnet sind.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 19 und 23 BauNVO)

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bei Einhaltung der GRZ (siehe Ziff. 2.1 und § 19 (4) BauNVO) allgemein zulässig.

7. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

a. Garagen (Ga), Carports (Ca) und offene Stellplätze (St) sind innerhalb und außerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

b. Bei Garagen beträgt der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der äußeren Kante des Bauwerks 5,50 m an der Zufahrtsseite (= Garagentor) und 0,5 m seitlich.

c. Bei Carports beträgt der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der äußersten Kante des Bauwerks 1,50 m an der Zufahrtsseite und 0,5 m seitlich.

d. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Zufahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

a. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

b. Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,00 m zulässig.

c. Bei der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sind ausnahmsweise auch maximal zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche je Grundstück zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten darf hierbei 9,00 m nicht überschreiten.

d. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

9. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

a. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die Eintragungen in der Planzeichnung maßgebend.

b. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht rechtsverbindlich.

c. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

10. Versorgungsflächen und Flächen für Anlagen zur Wärmeerzeugung
(§ 9 (1) Nr. 2 und 12 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektrizität“ festgesetzt.

Darüber hinaus können Versorgungsanlagen auf Grün- und Verkehrsflächen zugelassen werden.

b. Wärmepumpen sind innerhalb der Gebäude zulässig oder alternativ außerhalb des Gebäudes mit Einhaltung eines Mindestabstands zu schutzbedürftiger Bebauung in der Nachbarschaft (Schlaf- und Kinderzimmer) von 3,00 m sowie der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

a. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

b. Alle Geländeveränderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

12.1. Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a. Pflanzgebot 1 (Pfg 1): An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Bäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten (z. B. Leitungen, Zufahrten, Verkehrssicherheit) sind geringfügige Standortabweichungen der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote ausnahmsweise zulässig, sofern die Durchgrünung des Straßenraums erhalten bleibt. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

b. Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenlisten 1-4 und drei standortgerechte Solitärsträucher entsprechend der Artenliste 5 zu pflanzen. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

c. Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und extensiv zu begrünen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

d. Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen

- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m
- mittelkroniger Bäume von mindestens 1,2 m
- großkroniger Bäume von mindestens 1,5 m zu versehen und zu begrünen.

Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten sowie Zuwege für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Flächen für technische Aufbauten.

12.2. Pflanzbindung
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

An den mit Pflanzbindung 1 (Pfb 1) bezeichneten Standorten sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Bei Abgang der mit einer Pflanzbindung belegten Gehölze sind diese gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

a. Das in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht (LR) wird zugunsten des entsprechenden Versorgungsträgers für die Leitungsversorgung festgesetzt.

Innerhalb der mit dem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet sowie keine Bäume gepflanzt werden. Auch Dachvorsprünge und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifen hineinragen.

b. Das in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellte Geh- und Fahrrecht (GR/FR) wird zugunsten der jeweiligen hinterliegenden Grundstücke festgesetzt. Es dient der Zufahrt und fußläufigen Erschließung dieser Grundstücke über private Flächen. Die Oberflächengestaltung ist so auszuführen, dass eine dauerhafte und verkehrssichere Nutzung möglich bleibt.

Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder sonstige Nutzungen, die die Zugänglichkeit oder Befahrbarkeit einschränken, nicht zulässig.

c. Abweichungen oder besondere Ausgestaltungen sind im Einvernehmen mit der Stadt Senden abzustimmen.

14. Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 16 c und Nr. 20 BauGB)

a. Bei Um- und Neubaumaßnahmen ist das Dachwasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ kann eine Retentionszisterne mit einem Retentionsanteil von mind. 3 cbm angelegt und das Dachwasser dort eingeleitet werden. Es dürfen max. 15l/s/ha (Liter pro Sekunde pro Hektar) ins Kanalsystem/Regenwasserkanal abgewirtschaftet werden. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine Versickerung oder die Anlage einer Retentionszisterne nicht zulassen, ist der Anschluss an das Kanalsystem/Regenwasserkanal zulässig.

b. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu errichten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

c. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

15. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung oder Anpassung an zukünftige Anforderungen des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die Herstellung oder Anpassung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Teil B - Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO

Rechtsgrundlage:

Bayrische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgelegt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

a. Für die Hauptgebäude maßgebend sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragene Dachform und Dachneigung.

b. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

c. Gebäude, die zu einer Hausgruppe zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

d. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

1.2. Gestaltung der Dachflächen

a. Es ist ausschließlich eine Dachdeckung mit Dachziegeln und Dachsteinen in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig.

b. Hochglänzende Dachziegel sowie Dacheindeckung aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

c. Als Gauben sind Schleppdach, Flachdach und Satteldachgauben zulässig, die insgesamt maximal 50 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. In der Dachfläche ist nur eine Form von Gauben zulässig.

Es ist ein Mindestabstand zum First von 0,8 m, ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,0 m (Außenkante Außenwand) und ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1,0 m (horizontal gemessen) einzuhalten.

d. Dachfenster sind zulässig, wenn diese bündig in der Dachhaut liegen.

e. Solarthermische Anlagen und Photovoltaik Anlagen sind zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und bündig in die Dachhaut integriert sind.

Aufständerungen sind unzulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

2. Werbeanlagen
(Art. 81 (1) und 2 BayBO)

a. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

b. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

c. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

d. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

e. Überschneidungen von Werbeanlagen mit Architekturelementen (z. B. Balkone, Putzgliederungen, Fassadenöffnungen) sind nicht zulässig.

f. Werbeanlagen sind im Bereich der Erdgeschosse sowie bis zur Brusthöhe des ersten Obergeschosses zulässig.

g. Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. 1,0 m² nicht überschreiten.

h. Zulässig sind max zwei Werbeanlagen je Betrieb mit nur einer Werbeanlage pro Fassadenseite.

i. Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig.

j. Fahnenmasten und Pylonen sind nicht zulässig.

k. Werbeanlagen sind entsprechend der städtischen Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der aktuell gültigen Fassung auszuführen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(Art. 81 (1) Nr. 5 und (2) BayBO)

a. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden und zu unterhalten.

b. Eine Bodenversiegelung ist möglichst zu vermeiden. Wasserundurchlässige Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Versiegelung von Gärten und Vorgärten mit Kies, Geröll und/oder mit undurchlässigen Folien oder anderen Materialien ist unzulässig.

c. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

d. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

e. Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig. Sie sind in die Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren. Unzulässig sind sie in Grenzgaragen und grenzständigen Nebenanlagen.

f. Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z. B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

g. Für weitere Regelungen gilt die aktuell gültige Fassung der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Senden.

4. Abstandsflächen
(Art. 81 (1) Nr. 6a BayBO)

Abstandsflächen sind entsprechend der städtischen Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe einzuhalten.

5. Einfriedungen und Stützmauern
(Art. 81 (1) Nr. 5 und (2) BayBO)

Einfriedungen sind entsprechend der städtischen Satzung über die Gestaltung von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der aktuell gültigen Fassung auszuführen.

6. Stellplätze
(Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO i.V.m. Art. 47 (2) Satz 2 und Art. 81 (2) BayBO)

Es gelten die Regelungen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Senden.

7. Erneuerbare Energien
(Art. 81 (1) Nr. 5 und (2) BayBO)

Photovoltaik-Balkonkraftwerke und gebäudeunabhängige, auf Freiflächen aufgestellte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten
(Art. 79 (1) Satz 1 Nr. 1 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 (1) Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Teil C - Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (Art. 7 BayDSchG)

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

2. Baudenkmäler

Die aufgelisteten Denkmäler befinden sich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Es wird auf folgendes hingewiesen.

Die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG sind zu berücksichtigen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Innerhalb des Geltungsbereichs:
- **D-7-75-152-4, Bachstraße 58.** Steinkreuz, spätmittelalterlich.

Außerhalb des Geltungsbereichs:
- **D-7-75-152-5, Nähe Grüntenstraße.** Steinkreuz, spätmittelalterlich.
- **D-7-75-152-36, St.-Jodok-Weg 4.** Ehem. kath. Schule, zweigeschossiger Bau mit Schopfwalm und Architekturgliederung, Anfang 20. Jh.
- **D-7-75-152-32, St.-Jodok-Weg 1.** Aussegnungshalle, erdgeschossiger, quergelagerter Baukörper auf kreuzförmigem Grundriss mit Walmdach, Dachreiter und vorkragendem Mittelteil, vorgelagerte offene Eingangshalle auf Säulen mit Putzreliefs im Giebel, um 1910.
- **D-7-75-152-2, St.-Jodok-Weg 10.** Kath. Filialkirche St. Jodok, Alte Pfarrkirche, Saalbau mit eingezogenem Rechteckschor und Satteldachturm, im Kern spätgotische Chorturmkirche des 15. Jh., Erweiterung mit grundlegender Umwandlung des verkürzten Langhauses in den Chor, Anbau des Kirchenschiffs und Turmerhöhung, durch Baurat Ferdinand Schildhauer, 1908; mit Ausstattung; **Einfriedung des alten Friedhofs mit satteldachgedeckten Aufbauten.**

3. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser

Die Grundstücke liegen in einem Gebiet, in dem die geologischen Verhältnisse grundsätzlich eine Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Versickerung ermöglichen. Es wird empfohlen, vor der Planung die geotechnischen Verhältnisse auf den jeweiligen Grundstücken zu überprüfen, um eine ordnungsgemäße und umweltverträgliche Versickerung sicherzustellen.

4. Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 (2) BayBodSchG).

5. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Dr. Andreas Schuler, 23.10.2025) wird festgestellt, dass abhängig von den geplanten Baumaßnahmen für folgende Artengruppen Untersuchungen durchzuführen sind:

Fledermäuse

Das Gebiet weist ein geringes bis mittleres Potenzial für Gebäude- und Baum-Fledermäuse auf. Im weiteren Umfeld wurden im Zuge von Untersuchungen für den Bebauungsplan westlich der Stuibenstraße (Schuler 2020) verschiedene Fledermausarten festgestellt, die auch für das Vorhabengebiet in Frage kommen. Bei baulichen Änderungen ist daher eine detaillierte Untersuchung der Gebäude und älteren Bäume mit Gebäudeuntersuchungen, Baumhöhlenkartierung und Detektorbegehungen notwendig.

Vögel

Das Gebiet weist ein geringes bis mittleres Potenzial für Gebäude- und Gehölzbrüter auf. Bei baulichen Änderungen ist eine detaillierte Untersuchung der Gebäude und des Grünbestands mit Gebäudeuntersuchungen und Revierkartierungen notwendig.

Reptilien

Im Bereich der Schotterfläche im Norden sowie des Gehölzsaumes im Süden können Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten, insbesondere der Zauneidechse, nicht ausgeschlossen werden. Bei baulichen Änderungen sind Bestandsaufnahmen erforderlich.

6. 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-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

7. 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 verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8. Oberirdische Gewässer

Im Zuge der weiteren Straßenplanung wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Rohrleitung überprüft, um eine geordnete Entwässerung sicherzustellen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass geeignete Vorkehrungen gegen Verklausungen am Rohreinlauf vorzusehen sind, um möglichen Rückstau- und Überschwemmungsgefahren vorzubeugen.

9. Abfallentsorgung

Zur Sicherstellung einer geordneten Entsorgung und Trennung von Wertstoffen (Papier, Glas etc.) sollte das Angebot an Containerstandorten im Gemeindegebiet überprüft und gegebenenfalls erweitert werden. Dabei kann der Bereich der Flurstücksnummer 65, Gemarkung Senden, als möglicher Standort in Betracht gezogen werden. Die konkrete Festlegung und Umsetzung erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Abfallwirtschaftsplanung.

10. Artenlisten

Artenliste 1 - Großbäume

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

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

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 – 20 m

Pflanzgröße: Hochstamm oder Solitär,
StU 18-20 cm, 3xv. 250 - 350cm Höhe

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

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

Pflanzgröße: Hochstamm oder Solitär,
StU 18-20 cm, 3xv. 300 – 400 cm Höhe

Großbäume 20 – 40 m:

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

Mittelgroße Bäume 12/15 – 20 m:

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

Artenliste 4 - Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 125-150 cm, 2xv.

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

Verfahrensangaben

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2025

Auslegungsbeschluss frühz. Beteiligung §§ 3 und 4 BauGB

Beschluss des Gemeinderates 25.02.2025

- Bekanntmachung am 07.03.2025
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 10.03.2025 bis 14.04.2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.03.2025 bis 14.04.2025

Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB

Beschluss des Gemeinderates ____________

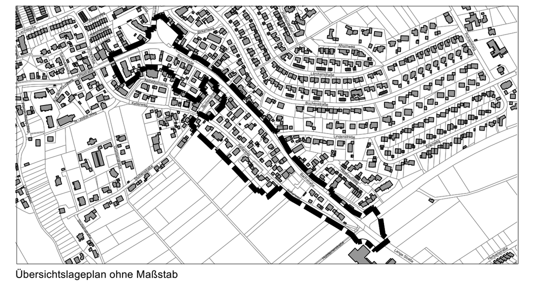
- Bekanntmachung am ____________
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom ____________ bis ____________
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom ____________ bis ____________

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Beschluss des Gemeinderates ____________

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 BauGB ____________

Ausgefertigt:
Stadt Senden, den____________ ____________Claudia Schäfer-Rudolf, Erste Bürgermeisterin



Übersichtslageplan ohne Maßstab

Stadt Senden

Landkreis Neu-Ulm

Satzungen:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Bachstraße"

Verfahren nach § 13a BauGB

VORABZUG 05.11.2025

Ausgefertigt:
Stadt Senden, den____________ ____________Claudia Schäfer-Rudolf, Erste Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen Textteil und die örtlichen Bauvorschriften.
Der Lageplan enthält auch Örtliche Bauvorschriften nach Art 81 BayBO.

Gefertigt:

Pfullingen,
den xx.xx.202x

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Telefon +49 7121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de