

**Stadt Senden**

**Landkreis Neu-Ulm**



# **Bebauungsplan Nr. 130**

## **„Bachstraße“**

### **Begründung**

#### **Verfahren nach § 13a BauGB**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 05.11.2025**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## Bebauungsplan „Bachstraße“

**Stadt Senden**  
**Landkreis Neu-Ulm**

### Begründung - Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil A - Grundlagen</b>  | <b>4</b>  |
| 1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung               | 4         |
| 1.1. Anlass der Planung   | 4         |
| 2. Flächeninanspruchnahme   | 5         |
| 2.1. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele                    | 5         |
| 2.2. Planverfahren  | 5         |
| 3. Übergeordnete Planungen  | 6         |
| 3.1. Landesentwicklungsplan   | 6         |
| 3.2. Regionalplan   | 6         |
| 3.3. Flächennutzungsplan  | 7         |
| 3.4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)        | 8         |
| 3.5. Verbindliche Bauleitplanung                                    | 8         |
| <b>Teil B - Beschreibung des Plangebiets</b>                        | <b>9</b>  |
| 1. Lage des Plangebiets   | 9         |
| 2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets                        | 9         |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich                                       | 9         |
| 4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Bestandschutz)    | 10        |
| <b>Teil C - Städtebauliches Konzept</b>                             | <b>11</b> |
| <b>Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b> | <b>14</b> |
| 1. Art der baulichen Nutzung  | 14        |
| 2. Maß der baulichen Nutzung  | 15        |
| 3. Bauweise   | 16        |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage baulicher Anlagen      | 16        |
| 5. Stellung baulicher Anlagen                                       | 17        |
| 6. Nebenanlagen   | 17        |
| 7. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports                   | 17        |
| 8. Zufahrten  | 18        |
| 9. Verkehrsflächen  | 18        |
| 10. Versorgungsflächen und Flächen für Anlagen zur Wärmeerzeugung   | 18        |

---

|   |           |
|---|-----------|
| 11. Aufschüttungen und Abgrabungen.....   | 19        |
| 12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung..... | 19        |
| 12.1. Pflanzgebot.....  | 19        |
| 12.2. Pflanzbindung.....  | 20        |
| 13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....  | 20        |
| 14. Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser.....  | 21        |
| 15. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers .....  | 21        |
| <b>Teil E - Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO .....</b>   | <b>22</b> |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....  | 22        |
| 2. Werbeanlagen .....   | 22        |
| 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen .....  | 22        |
| 4. Abstandsflächen .....  | 23        |
| 5. Einfriedungen und Stützmauern.....   | 23        |
| 6. Stellplätze .....  | 23        |
| 7. Erneuerbare Energien .....   | 23        |
| <b>Teil F - Umsetzung der Planung .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>Teil G - Überschlägige Flächenbilanz .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>Teil H - Anlagen.....</b>  | <b>26</b> |

## **Teil A - Grundlagen**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung**

#### **1.1. Anlass der Planung**

Im Bereich der Bachstraße liegt derzeit noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass jedes Bauvorhaben bislang einzeln nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Bachstraße“ aus dem städtebaulichen Erfordernis, eine qualifizierte Weiterentwicklung des Plangebietes im Innenbereich zu ermöglichen. Der Bereich entlang der Bachstraße ist derzeit durch verkehrliche Defizite sowie ungenutzte Flächenpotenziale geprägt.

Ziel der Planung ist es, durch eine geordnete städtebauliche Neuordnung sowohl bauliche als auch verkehrliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine nachhaltige und ortsverträgliche Entwicklung ermöglichen. Ein wesentlicher Anlass für die Planaufstellung besteht in der Notwendigkeit, die verkehrstechnische Situation der Bachstraße zu verbessern. Die bestehende Erschließungsstruktur weist hinsichtlich der Verkehrssicherheit, insbesondere für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, erhebliche Mängel auf. Durch eine verkehrliche Neuordnung soll eine langfristige Verbesserung der Verkehrsführung sowie eine Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden.

Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur vorhandene Flächenpotenziale der Innenentwicklung zu aktivieren und eine maßvolle Nachverdichtung im Einklang mit dem gewachsenen Ortsbild zu ermöglichen. Der sensible Umgang mit der vorhandenen Bebauung sowie der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Strukturen sind zentrale Aspekte der städtebaulichen Konzeption. Zudem soll die Sicherung und Qualifizierung vorhandener Grün- und Freiflächen sowie deren Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept gewährleistet werden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne verbindliche planungsrechtliche Grundlage nicht sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan bildet somit die rechtliche Basis für eine nachhaltige, funktionale und standortgerechte Entwicklung des Gebiets entlang der Bachstraße.

## **2. Flächeninanspruchnahme**

### **2.1. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele**

Mit dem Bebauungsplan „Bachstraße“ werden folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO) bzw. eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO)
- Sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Erhaltung und geordnete Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Nutzung wesentlicher Potenziale der Innenentwicklung und Ermöglichung einer standortverträglichen Nachverdichtung
- Sicherung ökologisch wertvoller Grünstrukturen
- Sicherung und Qualifizierung vorhandener Straßen- und Wegeverbindungen
- Langfristige Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer

### **2.2. Planverfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert:

- Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb eines bereits bebauten Stadtteils
- Bewahrung des Stadtbildes sowie des gestalterischen Zusammenhangs in einem bebauten Gebiet
- Wahrung der Eigenart des Gebietes durch den Schutz des stadtbildprägenden Gebäudes der Alten Herrenmühle

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

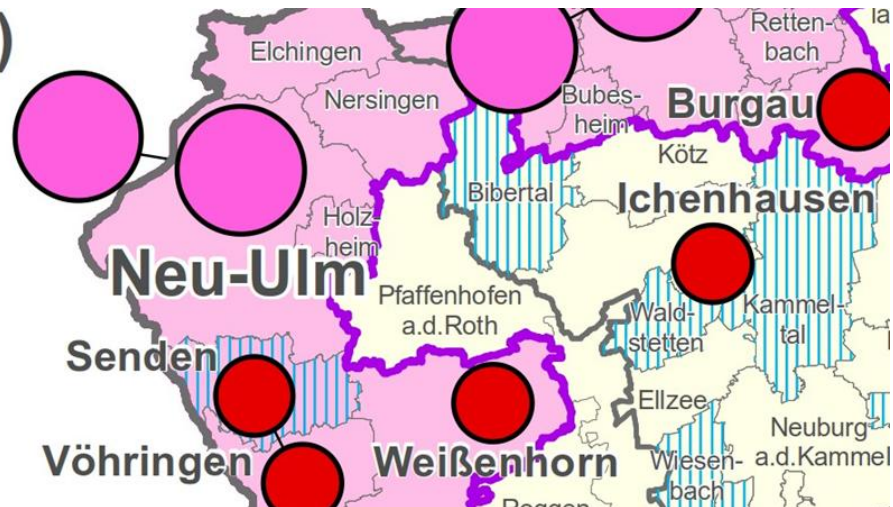
Aufgrund des beschleunigten Verfahrens und der Gebietsgröße wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Auswertung der angrenzenden Bebauungspläne führte zu einer Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs. Die Vergrößerung umfasst das Flurstück Nr. 23, das derzeit durch den Bebauungsplan „Auf der Reutte (2. Änderung)“, rechtskräftig seit 08.11.1978, als Dorfgebiet und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Festsetzungen des Flurstücks Nr. 23 sollen an die neue Straßenplanung angepasst werden, um so eine städtebauliche Ordnung wiederherzustellen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Landesentwicklungsplan

(Ulm/)

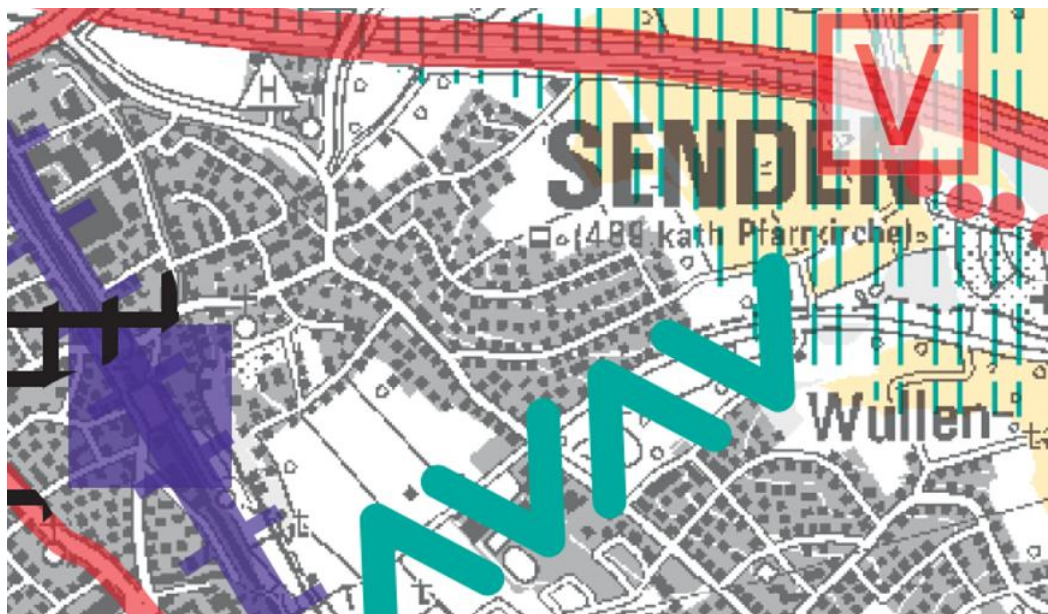


Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturplan, rechtsgültig seit 01.06.2023

Die Stadt Senden gehört zum Landkreis Neu-Ulm im bayerischen Teil der Region Donau-Iller des Regierungsbezirks Schwaben.

Das derzeit gültige Landesentwicklungsprogramm mit Rechtswirksamkeit vom 01. Juni 2023 stellt die Stadt Senden als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf der Einzelgemeinden dar. Die Stadt Senden teilt sich die Funktion eines Mittelzentrums mit der Stadt Vöhringen.

#### 3.2. Regionalplan



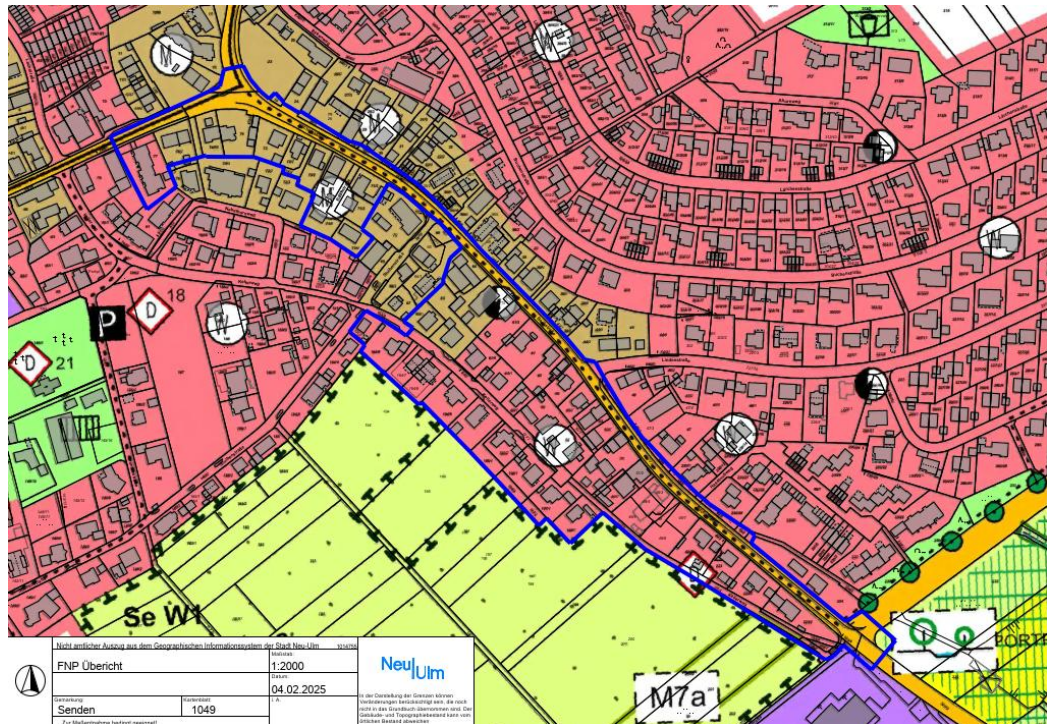
Ausschnitt Regionalplan Region Donau-Iller, Raumnutzungskarte, rechtsgültig seit 05.12.2023



Der südöstliche Teilbereich liegt innerhalb einer Grünzäsur des Regionalplans der Region Donau-Iller – RP DI B II 2 Z (1) i. V. m. Raumnutzungskarte. Bei der Planung wird die Erhaltung der Funktion der Grünzäsur als wesentliches Ziel des Regionalplans berücksichtigt.

Für das Plangebiet sind im Regionalplan keine weiteren Inhalte festgelegt.

### 3.3. Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Stadt Senden – (In Kraft seit 29.05.2020)

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28. Mai 2019 mit Rechtswirksamkeit vom 29. Mai 2020 stellt den Bereich des Bebauungsplans (siehe blaue Abgrenzung) als gemischte Baufläche (M) und als Wohnbaufläche (W) dar. Die bestehende Bachstraße wird als Hauptverkehrsfläche mit Rad- und Fußweg ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie die eines dörflichen Wohngebietes (MWD) der bestehenden Nutzungsart und Struktur des Plangebiets entspricht. Die vorhandene Bebauung weist bereits eine überwiegende Wohnnutzung auf, ergänzt durch einzelne gewerbliche Einrichtungen im Bereich der gemischten Baufläche.

Die im Flächennutzungsplan festgelegte Trafostation wird in den Bebauungsplan aufgenommen und gesichert.

### **3.4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Die Stadt Senden verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches die grundlegenden Ziele für die wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene definiert.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Senden benennt im Handlungsfeld „Verkehr und Mobilität“ wesentliche Herausforderungen und Entwicklungsziele für das Stadtgebiet. Dabei werden insbesondere die Verkehrs- und Parkraumsituation in der Innenstadt, die Bewältigung der hohen Verkehrsnachfrage im Sendener Norden sowie die Notwendigkeit einer Verkehrsentlastung im Bereich Bachstraße – Lange Straße – Kemptener Straße hervorgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachstraße“ greift diese Zielsetzung unmittelbar auf. Mit der geplanten verkehrlichen Neuordnung sollen bestehende Defizite in der Verkehrsführung und -sicherheit behoben, die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert und ein Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung des innerörtlichen Bereichs geleistet werden.

Darüber hinaus verweist das ISEK auf die zunehmende Schwierigkeit, bezahlbaren Wohnraum in Senden bereitzustellen. Als zentrale Handlungsstrategie werden die Mobilisierung vorhandener Baulücken, die Verifizierung und Steuerung weiterer Baulandpotenziale sowie eine stadtbildverträgliche Nachverdichtung vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan folgt dieser Zielrichtung, indem er innerörtliche Flächenpotenziale aktiviert und eine maßvolle, ortsverträgliche Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht. Damit trägt die Planung sowohl zur Verbesserung der Mobilitätsbedingungen als auch zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung im Sinne der ISEK-Ziele bei.

### **3.5. Verbindliche Bauleitplanung**

Für den räumlichen Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Lediglich im östlichen Teilbereich, insbesondere im Bereich des Flurstücks Nr. 23, überlagern geringfügig bestehende Bebauungspläne den Geltungsbereich, der überwiegende Teil des Plangebiets ist jedoch bislang unbeplant.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisher gültigen Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen aufgehoben. Damit wird eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Die neue Planung ersetzt die Vielzahl an teilweise überlagerten Festsetzungen durch ein konsistentes Regelwerk, das eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine eindeutige Rechtsanwendung gewährleistet.



## Teil B - Beschreibung des Plangebiets

### 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsgebiet der Stadt Senden, im Landkreis Neu-Ulm in Bayern.

### 2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Im Norden: | Gemischte Baufläche            |
| Im Osten:  | Wohnbaufläche                  |
| Im Westen: | Wohnbaufläche                  |
| Im Süden:  | Flächen für die Landwirtschaft |

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachstraße“ umfasst die Flurstücke 13, 23, 26/3, 28/1, 30/1, 31/4, 32/1, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 34/1, 35/1, 36/3, 36/4, 46/3, 48/2, 48/3, 48/4, 48/7 (teilweise), 48/8, 48/9, 49, 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 51, 51/1, 51/2, 51/3, 53, 53/1, 54, 54/1, 55, 55/1, 56, 57, 59, 60, 60/1, 61, 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 62, 62/1, 63, 63/1, 64, 65, 66/1 (teilweise), 71, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 72, 72/1, 73/2, 74, 74/2, 74/3, 74/4 (teilweise), 74/9 (teilweise), 74/10 (teilweise), 74/64 (teilweise), 74/67 (teilweise), 74/69 (teilweise), 74/83, 75/2, 76/2, 77, 172/3 (teilweise), 193/2 (teilweise), 193/4, 193/5, 194/3, 194/6, 194/7, 194/8, 194/9, 195 (teilweise), 195/1, 195/2, 196/1, 196/2, 196/3, 197/1, 197/2, 198/1, 202/1, 202/2 (teilweise), 202/3, 207 (teilweise), 207/2 (teilweise), 223, 223/1, 223/2, 223/4, 224/2 (teilweise), 227/36 (teilweise), 232 (teilweise), 233 (teilweise).

Er besitzt eine Fläche von ca. 5,3 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur im zeichnerischen Teil, Maßstab 1: 500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

|            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | durch die Flurstücke 11/4, 11/5, 12, 15, 22/2, 24, 25, 26, 28, 30, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 34, 35/2, 36/9, 36/10, 36/11, 36/15, 38, 39/3, 39/4, 39/5, 39/7, 44/3, 46, 46/4, 47, 48/7, 74/64, 224, 224/2, 230/1, 230/6, 230/7, 230/28 und 444/14 |
| Im Osten:  | durch die Flurstücke 207/2, 232, 233, 234   |
| Im Westen: | durch die Flurstücke 74/67, 74/69 und 79  |

Im Süden: durch die Flurstücke 66, 66/1, 67, 69, 70, 70/1, 72/2, 72/3, 74/4, 74/10, 76/2, 81, 145/2, 172/3, 192/8, 192/12, 192/13, 193/2, 194, 194/4, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 200/2, 201, 202 und 207

**4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes**  
(Bestandschutz)

Im südlichen Bereich des Plangebiets dominiert eine Wohnnutzung in kleinzeiligen Strukturen. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Mischung aus überwiegender Wohnnutzung und vereinzelt gewerblichen Einrichtungen, darunter eine Raumausstattung und Polster-Werkstatt sowie eine Tierarztpraxis.

## Teil C - Städtebauliches Konzept



Leitbild Skizze, citiplan GmbH – (Stand: 03.09.2025)

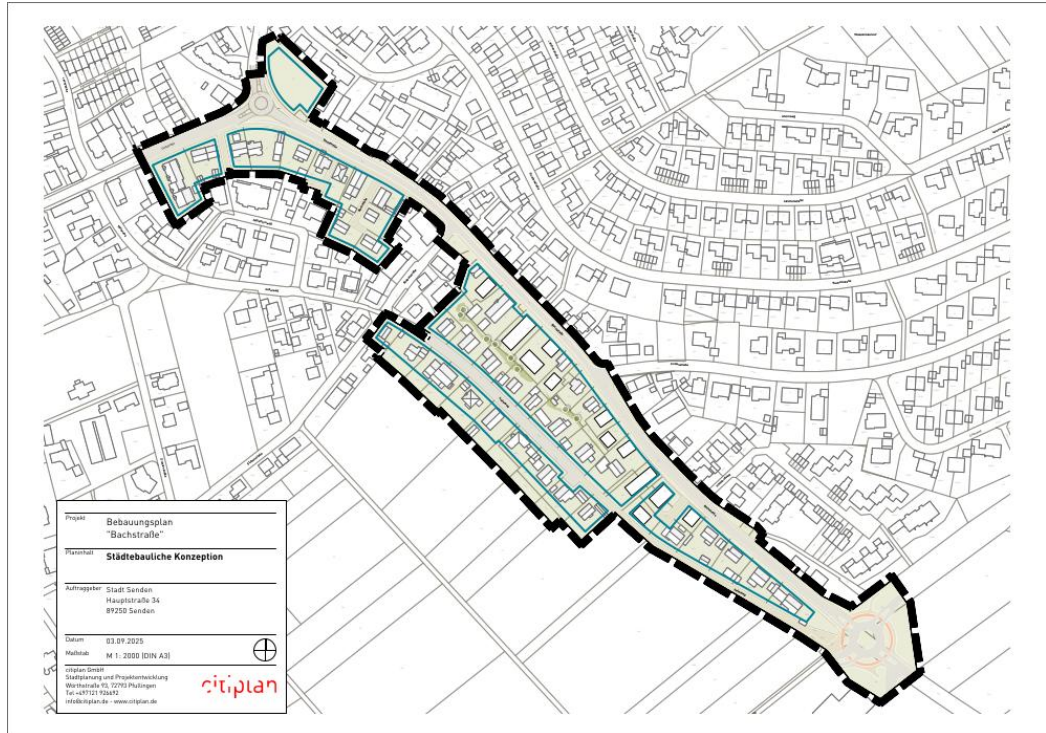
Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans „Bachstraße“ verfolgt das Ziel, eine ortsbildgerechte und funktional ausgewogene Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur zu ermöglichen. Dabei werden die prägenden Merkmale des gewachsenen Ortsbilds aufgegriffen und in eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung überführt.

Im Bereich der Bachstraße ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO) vorgesehen, dass sich in Maßstab und Körnung am traditionellen Siedlungscharakter orientiert. Der angrenzende Bereich am Kellerweg sowie der südöstliche Bereich der Bachstraße werden als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ausgestaltet, um eine differenzierte Wohnnutzung und eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu ermöglichen.

Als zentrales Gestaltungsprinzip kann eine Angererschließung, die als gemeinschaftlich genutzter Raum eine hohe Aufenthaltsqualität schafft und die innere Erschließung strukturiert, herangezogen werden. Der gemeinschaftlich nutzbare Grünanger dient dabei als identitätsstiftender Mittelpunkt des Quartiers und fördert das nachbarschaftliche Miteinander.

Entlang der Bachstraße orientieren sich giebelständige Gebäude an der traditionellen Bauweise und nehmen die ortstypische Straßenrandbebauung auf. Durch einheitliche Straßenabstände von 3,00 m wird eine klare Bauflucht geschaffen, die zu einem harmonischen Straßen- und Ortsbild beiträgt.

Ergänzend wird auf eine präzise Ausbildung von Raumkanten geachtet, um öffentliche Räume und Wege räumlich zu fassen und gestalterisch zu betonen. Die Sicherung und Einbindung vorhandener Grünstrukturen gewährleistet den Erhalt der landschaftlichen Prägung und trägt zur ökologischen und gestalterischen Qualität des Quartiers bei.



Städtebauliche Konzeption, citiplan GmbH – (Stand: 03.09.2025)

## Verkehrsplanung

Zur verkehrlichen Neuordnung der Bachstraße mit dem Ziel einer langfristigen Verbesserung der Verkehrsführung und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer wurde durch das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen & Co. eine Ausbauvariante erarbeitet.

Diese sieht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie beidseitig angeordnete Geh- und Radwege mit einer Breite von jeweils 2,50 m vor. Die Kreuzungsbereiche an den Enden der Bachstraße sollen zu Kreisverkehren umgestaltet werden, um einen geordneten und kontinuierlichen Verkehrsablauf zu gewährleisten.



Straßengestaltung Bachstraße, Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen & Co. –  
(Stand: Dez. 2023)

## **Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die vorhandene Bebauung im östlichen Bereich des Geltungsbereichs entlang des Kellerwegs weist in seiner Bestandsstruktur bereits eine Wohnfunktion auf. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) wird ihre Struktur gewahrt und entwickelt sich gleichzeitig durch mögliche Nachverdichtungsmaßnahmen weiter. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben sind nicht zulässig, da der Bereich entlang des Kellerwegs in einer ruhigen Wohnlage ohne unmittelbaren Bezug zu einer Hauptverkehrsstraße liegt. Im südöstlichen Abschnitt der Bachstraße würde die Zulassung solcher Nutzungen ebenfalls nicht der prägenden Wohnnutzung entsprechen. Eine Aufnahme solcher Nutzungen ist hier nicht erforderlich und würde dem angestrebten Charakter eines wohngeprägten Quartiers widersprechen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die Wohnqualität und die Gebietsverträglichkeit dauerhaft zu sichern. Um die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung gerecht zu werden, sind ergänzende Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sind aufgrund der dezentralen Lage ausgeschlossen. Großstrukturen Tankstellen oder Gartenbaubetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die nicht dem Charakter des Kellerwegs sowie des südöstlichen Abschnitts der Bachstraße entsprechen würden, sind außerdem ausgeschlossen.

Es werden in den allgemeinen Wohngebieten kleinere Geschosswohnungsbauten und verdichtete Einfamilienhaustypen ermöglicht, um der örtlichen Nachfragesituation nachzukommen, unterschiedliche Wohnangebote zu schaffen und gleichzeitig einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

#### **Dörfliche Wohngebiete MDW (§ 5a BauNVO)**

Entlang der Bachstraße liegt der charakteristische und historisch gewachsene Bereich des Plangebiets. Als städtebaulich und historisch besonders bedeutsamer Straßenzug ist sie geprägt von einer Mischung aus Wohnnutzungen und traditionellen Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Ortsbild bis heute wesentlich bestimmen. Um diese Struktur zu erhalten, soll durch die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO) neben der Wohnnutzung auch die Führung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe ermöglicht werden.

Im Wesentlichen dienen Dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Durch die Festsetzungen der Dörflichen Wohngebiete werden ergänzende Nutzungen ermöglicht, um der zentralen Lage und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Dazu zählen die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Dörflichen Wohngebiet sind außerdem nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sind aufgrund der dezentralen Lage ausgeschlossen. Großstrukturen Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, die nicht dem Charakter der Bachstraße entsprechen würden, sind außerdem ausgeschlossen. Die bestehenden Wohnnutzungen und Hofstrukturen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Außerdem sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten nicht zulässig, um eine gewisse Dichte entlang der Hauptstraße und eine definierte Raumkante zu erreichen.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe sind aufgrund des Immissionsschutzes gegenüber schutzbedürftigen Bereichen wie den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe werden als mildere Ausprägung sonstiger Gewerbebetriebe zugelassen, um eine verträgliche gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen.

Im Dörflichen Wohngebiet sind in Gebäuden ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Die weiteren zulässigen Nutzungen des Dörflichen Wohngebiets, sind entsprechend nur im Erdgeschoss zulässig. Diese Festsetzung stärkt die Wohnnutzung als prägende Gebietsart und gewährleistet zugleich eine maßvolle Mischung, wie sie für dörflich geprägte Strukturen typisch ist. Durch die Beschränkung ergänzender Nutzungen auf das Erdgeschoss wird eine Belebung des Ortsbildes ermöglicht, ohne die Wohnfunktion zu beeinträchtigen. Damit trägt die Festsetzung zu einer ortsangemessenen, nachhaltigen Entwicklung des Gebiets bei.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Wandhöhe (WH), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden getroffen, um die Entwicklung von kleineren Geschosswohnungsbauten sowie (verdichteten) Einfamilienhaustypen zu ermöglichen. Diese Planung dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes und trägt gleichzeitig der örtlichen Nachfrage nach



vielfältigen Wohnformen Rechnung. Durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote wird eine soziale Durchmischung gefördert und den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen entsprochen. Zugleich unterstützt diese Maßnahme den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ begrenzt somit die überbaubaren Flächen und richtet sich nach den Orientierungswerten im Sinne des § 17 BauNVO, die eine Grundfläche von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Dörflichen Wohngebiet angibt.

Im Dörflichen Wohngebiet darf die Grundflächenzahl von bis zu 0,8 mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, überschritten werden. Das ist notwendig, um bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern die notwendigen Stellplätze flächensparend in einer Tiefgarage errichten zu können.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des Stadtbildes und tragen zur Erhaltung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität des Plangebiets bei, ohne den baulichen Entwicklungsrahmen einzuschränken.

### **3. Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet und Dörflichen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird der notwendige seitliche Grenzabstand zwischen den Gebäuden sichergestellt, wodurch ein aufgelockertes städtebauliches Erscheinungsbild gefördert wird. Diese Regelung sichert den Bestand und ermöglicht gleichzeitig die Errichtung freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser und trägt somit zur Schaffung qualitätsvoller Wohnformen bei.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage baulicher Anlagen**

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig bemessene Baufenster festgesetzt, die eine flexible bauliche Nutzung ermöglichen. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bestandes, der teilweise aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht. Gleichzeitig schaffen die großzügig dimensionierten Baufenster die planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsfähige Entwicklung, insbesondere in Form von Geschosswohnungsbau und damit verdichtenden Bauformen. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen an den Wohnungsmarkt ermöglicht, ohne den Bestandsschutz und die städtebauliche Qualität des Gebiets zu gefährden.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist über den unteren Bezugspunkt definiert. Dieser wird aus der angrenzenden Verkehrsfläche abgeleitet. Hier wird die Straßenachse in der Mitte des Baufensters festgelegt. Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Baufensters ergebende höher gelegene Punkt

maßgebend. Die Toleranz von 0,30 m Überschreitung erlaubt dabei eine gewisse Flexibilität, ohne die gestalterischen Vorgaben zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung bei Starkregenereignissen Rechnung getragen, da die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses somit an die jeweilige Gefahrenlage angepasst werden.

## **5. Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt. Die Festsetzung der giebelständigen Firstrichtung dient der Wahrung und Weiterentwicklung des ortsbildprägenden Straßenraums entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die senkrechte Ausrichtung der Firstlinie zur Straße wird das traditionelle Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Bachstraße aufgenommen und in eine geordnete städtebauliche Struktur überführt. Diese Anordnung unterstützt ein harmonisches und klar gefasstes Straßenbild, stärkt die räumliche Fassung der Verkehrsflächen und trägt wesentlich zur Identitätsbildung des Quartiers bei.

Da die Bachstraße einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild hat, ist sie bei Eckgrundstücken als maßgebliche Verkehrsfläche für die Stellung der baulichen Anlagen heranzuziehen.

Für Eckgrundstücke entlang des Kellerweges ermöglicht die Wahl der maßgeblichen Verkehrsfläche eine angemessene städtebauliche Einfügung in beide Straßenräume, ohne die ortsbildprägende Wirkung zu beeinträchtigen.

Die Ausnahme für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile berücksichtigt funktionale Erfordernisse, ohne die übergeordnete Gestaltungsabsicht zu beeinträchtigen.

Eine abweichende Firstrichtung um 5° in beide Richtungen ist zulässig, um geringfügige Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten, wie Grundstücksgrenzen oder topografische Besonderheiten, zu ermöglichen. Dies gewährleistet eine flexible Umsetzung und die gleichzeitige Erhaltung des Stadtbildes.

## **6. Nebenanlagen**

Allgemein sind oberirdische Nebenanlagen sowohl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um ein geordnetes Erscheinungsbild zu wahren und die Versiegelung zu minimieren, ist auf einem Baugrundstück lediglich eine Nebenanlage zulässig. Die Garage wird nicht mit eingerechnet, da sie in der Regel eine funktionale und notwendige Infrastruktur darstellt, die der Unterbringung von Fahrzeugen dient.

## **7. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports**

Offene und überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze sind aufgrund des erforderlichen Abstands zur Straßenbegrenzungslinie eingeschränkt, fügen sich so automatisch in die Baustruktur ein.

Es werden jedoch Abstandsfestsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Mit der Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird den unterschiedlichen Anforderungen an die private Stellplatzunterbringung Rechnung getragen.

Die Möglichkeit der unterirdischen Anordnung von Stellplätzen trägt zur Reduzierung oberirdischer Versiegelung, zur Freihaltung von Grün- und Freiflächen sowie zur Erhaltung eines ortsbildgerechten Straßenraums bei.

Gleichzeitig wird eine funktionale und gestalterisch verträgliche Integration der Stellplatzanlagen in die Gesamtstruktur des Baugebiets ermöglicht.

## **8. Zufahrten**

Die Festsetzungen zu Zufahrtsregelung dienen der Verkehrssicherheit, der Reduzierung von Versiegelung und der städtebaulichen Qualität unter gleichzeitiger Sicherung einer funktionalen Erschließung. Stellplätze die direkt an die angrenzende Straße bzw. den Gehweg angrenzen, fallen hierbei ebenfalls unter den Begriff „Zufahrt“.

Zur Sicherung der verkehrlichen Funktion wird entlang der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußweg“ (Kellerweg) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die Fläche ausschließlich dem nichtmotorisierten Verkehr vorbehalten bleibt und somit die Zielsetzung einer sicheren und ungestörten Fußwegeverbindung umgesetzt wird.

## **9. Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Geltungsbereich bestehenden Straßen.

Die bestehende Erschließungsstruktur weist hinsichtlich der Verkehrssicherheit, insbesondere für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer\*innen, erhebliche Mängel auf. Durch eine verkehrliche Neuordnung soll eine langfristige Verbesserung der Verkehrsführung sowie eine Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden.

## **10. Versorgungsflächen und Flächen für Anlagen zur Wärmeerzeugung**

Um die Stromversorgung des Wohngebiets zu sichern, ist die bestehende Trafostation auf dem Flurstück 62/1 planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus können zur Gewährleistung einer funktionalen und flächensparenden Erschließung auch weitere Versorgungsanlagen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zugelassen werden. Dies ermöglicht eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung technischer Infrastruktureinrichtungen wie Kabelverteilerschränke oder Trafostationen, ohne die städtebauliche Struktur oder die Nutzbarkeit dieser Flächen wesentlich zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, um die energetisch sinnvoll Nutzung von Anlagen zur Wärmeerzeugung (vor allem sogenannte

Wärmepumpen), welche eine gewisse Geräuschentwicklung verursachen, gegenüber schutzbedürftiger Bebauung zu regeln.

## **11. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der Geltungsbereich befindet sich in einer leichten topografischen Hanglage. Daher sind Veränderungen am natürlichen Gelände nur soweit zulässig, als dass es zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung baulicher Anlagen notwendig ist.

## **12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung**

### **12.1. Pflanzgebot**

Das Pflanzgebot 1 legt fest, dass entlang der Bachstraße an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Bäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen sind. Durch die Pflanzung großkroniger, standortgerechter Laubbäume wird die Ortsbildprägende Wirkung der Bachstraße gestärkt und eine gleichmäßige Durchgrünung des Straßenraums erreicht. Die Bäume verbessern das Mikroklima, filtern Schadstoffe, spenden Schatten und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Abweichungen vom dargestellten Standort sind zulässig, sofern die vorgesehene Anzahl eingehalten und die gestalterische Wirkung der Bäume erhalten bleibt.

Das Pflanzgebot 2 legt fest, dass auf jeder angefangenen 500 m<sup>2</sup> privaten Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum gemäß den Artenlisten 1–4 sowie drei standortgerechte Solitärsträucher gemäß Artenliste 5 zu pflanzen sind. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Arten zu ersetzen. Durch die Pflanzung heimischer, ökologisch wertvoller Gehölze werden die ökologische Funktion des Grundstücks gestärkt, das Erscheinungsbild des Ortsbildes verbessert und ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet.

Das Pflanzgebot 3 betrifft die Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern von Garagen und Carports. Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet teilweise ausgeglichen und das Mikroklima durch Verdunstungskühle in den Sommermonaten verbessert. Zudem speichern begrünte Dachflächen Niederschlagswasser temporär und geben es zeitverzögert wieder ab, wodurch sie einen Beitrag zur Entlastung des Kanalnetzes und zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung leisten.

Das Pflanzgebot 4 betrifft die Erdüberdeckungen von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen. Durch die Erdüberdeckung wird der Versiegelungsgrad teilweise kompensiert und das Mikroklima positiv beeinflusst. Zudem ermöglicht die Überdeckung eine temporäre Speicherung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Entlastung des Regenwasserkanalnetzes bei. Die Ausgestaltung der Erdüberdeckung in Abhängigkeit von den vorgesehenen Pflanzungen stellt sicher, dass diese dauerhaft gedeihen können. Ausnahmen für Terrassen, Zufahrten und

technische Aufbauten berücksichtigen die funktionalen Anforderungen der Grundstücksnutzung.

## **12.2. Pflanzbindung**

Die Pflanzbindung wird festgesetzt, um ortsbildprägende Grünstrukturen dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die im Bereich des Kellerweges vorhandenen Bäume prägen mit ihrem hohen Kronenvolumen und ihrer Stellung im Straßenraum wesentlich das Erscheinungsbild des Quartiers. Sie tragen zur Gliederung des Straßenraums bei, schaffen ein angenehmes, grünes Umfeld und erhöhen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Darüber hinaus übernehmen die Bäume wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Sie filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft, binden über ihre Lebensdauer erhebliche Mengen an Kohlenstoffdioxid und leisten damit einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch Verdunstung über die Blattoberflächen (Transpiration) wirken sie temperaturregulierend und tragen zur Abkühlung der Umgebung bei – ein Effekt, der insbesondere in verdichteten Siedlungsbereichen von Bedeutung ist. Ihr Wurzelwerk verbessert die Bodenstruktur, fördert die Versickerung von Niederschlagswasser und hilft, Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen zu verringern.

Zugleich besitzen ältere Bäume eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. Sie bieten Nist- und Rückzugsräume für Vögel, Insekten und Fledermäuse und tragen damit zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum bei.

Um die Anzahl der festgesetzten Baumstandorte auch nach einem möglichen Abgang zu bewahren, sind abgängige Bäume durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Auf diese Weise wird die ökologische, klimatische und städtebauliche Funktion der bestehenden Grünstrukturen langfristig erhalten und das charakteristische Erscheinungsbild des Kellerweges gesichert.

## **13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellte Leitungsrecht (LR) auf privatem Grundstück wird zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt und dient der Leitungsführung sowie der Unterhaltung des dort verlaufenden öffentlichen Schmutzwassersammlers.

Mit der Festsetzung der Geh- und Fahrrechte (GR/FR) wird die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert. Die Regelung gewährleistet, dass die Zufahrten zu Gebäuden in zweiter Reihe dauerhaft möglich bleiben und auch bei privater Eigentumsteilung keine Erschließungsdefizite entstehen. Gleichzeitig wird durch die klare Definition der Flächen sichergestellt, dass diese verkehrssicher, funktionsfähig und frei von störenden Einbauten bleiben. Die Oberflächengestaltung ist so auszuführen, dass eine dauerhafte und verkehrssichere Nutzung möglich bleibt.

Innerhalb dieser Bereiche ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen unzulässig.

Zulässig bleiben dagegen Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, soweit diese die Zugänglichkeit und Wartung der Leitung nicht beeinträchtigen.

Ausnahmen bedürfen der Abstimmung mit der Stadt Senden.

#### **14. Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen dienen der geordneten Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie dem Schutz der Baugrundstücke vor Überflutung infolge von Starkregenereignissen. Ziel ist eine möglichst naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken, um die Kanalisation zu entlasten und den natürlichen Wasserkreislauf zu fördern.

Durch die Festlegung zur Versickerung über die belebte Bodenzone bzw. zur Nutzung von Retentionszisternen wird eine gedrosselte Einleitung in das Kanalsystem/Regenwasserkanal sichergestellt und die Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken gefördert. Der mögliche Anschluss an das Kanalsystem/Regenwasserkanal gewährleistet zugleich eine funktionale Lösung in Bereichen, in denen eine Versickerung oder Retentionsanlage aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist.

Die ergänzenden Festsetzungen zu den Tiefgaragenzufahrten und Schutzvorkehrungen gegen Rückstau dienen dem Schutz der Baugrundstücke und Gebäude vor Schäden infolge von Starkregenereignissen. Durch die konstruktive Ausgestaltung der Zufahrten wird verhindert, dass auf der Straße oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser in Tiefgaragen eindringen kann. Ebenso wird durch den Einbau technischer Sicherungen, wie Hebeanlagen oder Rückschlagklappen, ein Eindringen von Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume vermieden. Damit wird der Objektschutz verbessert und ein Beitrag zur ganzheitlichen Starkregenvorsorge im Plangebiet geleistet.

#### **15. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Um die Herstellung oder Anpassung an zukünftige Anforderungen der Verkehrsflächen sicherzustellen, müssen Grundstückseigentümer\*innen bis zu 0,30 m breite und 0,40 m tiefe Abgrabungen auf den Grundstücken entlang des Straßenkörpers dulden.

## **Teil E - Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Als zulässige Dachformen werden Satteldächer und Walmdächer festgesetzt, da diese dem Stadtbild des Plangebiets und der näheren Umgebung entsprechen. Gleiches gilt für die Festlegung der Dachneigungen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen dienen der Wahrung eines harmonischen und einheitlichen Stadtbildes, der nachhaltigen städtebaulichen Qualität des Plangebiets sowie der Vermeidung von Blendwirkungen in die Umgebung.

Dasselbe begründet die Festsetzung zur Fassadengestaltung.

### **2. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen orientieren sich an dem einfachen Bebauungsplan „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen“, dessen Geltungsbereich Teile des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans umfasst. Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines geordneten Stadtbildes insbesondere entlang der Hauptstraße.

Die Regelungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, um eine gestalterische Einheitlichkeit sicherzustellen und auch künftige Entwicklungen und auch künftige Entwicklungen an die städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Es ist bei Werbeanlagen die städtische Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

### **3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die Festsetzungen dienen der ökologischen, gestalterischen und funktionalen Qualität der Freiflächen im Plangebiet.

Für weitere Regelungen gilt die aktuell gültige Fassung der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Senden, um ein einheitliches Stadtbild und eine einheitliche Durchgrünung zu gewährleisten. Diese ist über die Homepage der Stadt Senden einsehbar.

Die Festsetzung für die Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen der Reduzierung des Oberflächenabflusses und damit dem Schutz vor Überflutung infolge von Starkregenereignissen. Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen wird die Versickerungsfähigkeit der befestigten Flächen verbessert und die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation verringert. Zugleich trägt die Maßnahme zur Grundwasserneubildung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.



#### **4. Abstandsflächen**

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

Es werden keine anderweitigen Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt, um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

#### **5. Einfriedungen und Stützmauern**

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

Es werden keine anderweitigen Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt, um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

#### **6. Stellplätze**

Es gelten die Regelungen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Senden. Diese ist über die Homepage der Stadt senden einsehbar.

Es werden keine anderweitigen Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt, um eine einheitliche Regelung im Stadtgebiet zu gewährleisten.

#### **7. Erneuerbare Energien**

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

Diese Regelung stellt sicher, dass die Nutzung erneuerbarer Energien ausschließlich in einer Weise erfolgt, die mit der gestalterischen und städtebaulichen Zielsetzung des Plangebietes im Einklang steht.

## **Teil F - Umsetzung der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein bestehendes, bereits erschlossenes Gebiet. Ziel der Planung ist es, durch eine geordnete städtebauliche Neuordnung sowohl bauliche als auch verkehrliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine nachhaltige und ortsverträgliche Entwicklung ermöglichen. Da die Erschließung bereits besteht, sind keine neuen Grundstückerschließungen erforderlich.

## Teil G - Überschlägige Flächenbilanz

|   |          |    |     |   |
|---|----------|----|-----|---|
| Gesamtfläche                                    | ca. 5,34 | ha | 100 | % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                     | ca. 1,85 | ha | 34  | % |
| Dörfliches Wohngebiet (MDW)                     | ca. 1,89 | ha | 35  | % |
| Straßenverkehrsfläche und<br>Versorgungsflächen | ca. 1,60 | ha | 31  | % |

## Teil H - Anlagen

### **Anlage 1 Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 130 „Bachstraße“ Stadt Senden (Dr. Andreas Schuler, Stand 04.11.2025)**

Aufgestellt: Pfullingen, den 05.11.2025

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Stadt Senden, den .....  
Erste Bürgermeisterin Claudia Schäfer-Rudolf