

Stadt Senden

Gemarkung Ay a. d. Iller

Landkreis Neu-Ulm



Bebauungsplan Nr. 5-2

„Freudenegger Straße – 2. Änderung“

Textteil und Örtliche Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgestellt:

Pfullingen, den 14.01.2026

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Freudenegger Straße – 2. Änderung“

Stadt Senden, Gemarkung Ay a. d. Iller

Landkreis Neu-Ulm

Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5-1 „Freudenegger Straße- 1. Änderung“ innerhalb dieses Geltungsbereichs treten durch die folgende Festsetzung außer Kraft.

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.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)

In der in der Bayerischen Rechtssammlung veröffentlichten bereinigten Fassung (BayRS 2242-1-WK), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (BVBl. S. 657).

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

1.1. Allgemeines Wohngebiet, WA

(§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

~~Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)~~

1.2. Vertikale Gliederung

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

- a. Im Geltungsbereich sind ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig.
- b. Andere Nutzungen gemäß Ziffer 1.1., sind nur im Erdgeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung zu:

- Maximale ~~Traufhöhe~~ Wandhöhe (TH-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 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.
- c. Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

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

Der untere Bezugspunkt wird wie folgt ermittelt:

- a. Der untere Bezugspunkt für die maximale ~~Traufhöhe~~ Wandhöhe ist der sich in Verlängerung der Mitte des Baufensters mit der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt. 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.
- b. Eine ~~Überschreitung- bzw. Unterschreitung~~ des unteren Bezugspunktes ist um höchstens 0,3 m zulässig.

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

- a. Die maximal zulässige ~~Traufhöhe~~ Wandhöhe (TH WH) ist den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- b. Als maximal zulässige ~~Traufhöhe~~ Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren ~~Höhenbezugspunkt gemäß Ziffer 2.2~~ und dem oberen Höhenbezugspunkt.

~~Der untere Höhenbezugspunkt wird in der Gebäudemitte senkrecht zum Gebäude an der Schnittstelle des Grundstücks zur öffentlichen Erschließungsfläche gemessen. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.~~

Der obere Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut.

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

3. Bauweise

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone gilt:

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a. Die Stellung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Firsttrichtung geregelt und ist den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

6. Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

a. Eine Tiefgarage ist in den WA 1 - 3 innerhalb der jeweiligen Baugrenze zulässig.

b. Garagen (Ga), Carports (Ca) und offene Stellplätze (St) sind im WA 4 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

c. Das Aufstellen von Containern zu Aufenthaltszwecken ist Anlagen in Containerbauweise als dauerhafte bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) ist nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für die Nutzung von Aufenthalts-, Büro-, Garagen- oder Lagerzwecken.

7. Verkehrsflächen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

b. Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einer maximalen Breite an der Grundstücksgrenze von insgesamt 6 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 m nicht überschreiten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

8.1. M1: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. In der Planzeichnung wird die Fläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen Illerkanal“ festgesetzt.
- b. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen und sonstige Eingriffe, die die Funktion des Gewässerrandstreifens beeinträchtigen könnten, unzulässig.
- c. Zulässig sind Maßnahmen, die der Pflege, der Entwicklung oder dem Schutz von Natur und Landschaft dienen.
- d. Ebenfalls zulässig, sind temporäre Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung.

8.2. Artenschutzrechtliche Sicherungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Vor Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder sonstigen baulichen Maßnahmen sowie vor Eingriffen in Gehölzbestände oder Uferbereiche sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungen haben sich insbesondere auf folgende Artengruppen zu beziehen:

Fledermäuse:

Bei baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Eingriffen in ältere Bäume sind vorab fachgutachterliche Untersuchungen (insbesondere Gebäudeuntersuchungen, Baumhöhlenkartierungen und Detektorbegehungen) durchzuführen.

Vögel:

Vor baulichen Maßnahmen an Gebäuden sowie vor Eingriffen in Gehölzbestände sind fachgutachterliche Untersuchungen (Gebäudeuntersuchungen und Revierkartierungen) durchzuführen, um das Vorkommen von Gebäude- und Gehölzbrütern zu erfassen.

Reptilien:

Vor Eingriffen in den Uferbereich des Illerkanals sind fachgutachterliche Bestandsaufnahmen durchzuführen, um ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen.

8.3. Vermeidungsmaßnahmen (V-Maßnahmen)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und unter Berücksichtigung der allgemeinen Schutzfristen des § 39 BNatSchG wird festgesetzt:

- a. **Bauzeitenregelung (Allgemeine Vermeidungsmaßnahme):** Um die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere bei

Gebäude- und Gehölzbrütern) zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen sowie der Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum vom **1. Oktober bis zum 28. Februar** durchgeführt werden. Dies gilt unabhängig vom Ergebnis der Untersuchungen unter 8.2.

- b. **Spezifische Maßnahmen bei Befund:** Sofern durch die Untersuchungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können, sind geeignete Maßnahmen (z. B. ökologische Baubegleitung, Errichtung eines Reptilienschutzzauns, Schaffung von Ersatzquartieren) festzulegen und umzusetzen.

8.4. **Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- a. Auf privaten Grundstücken sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- b. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenrampen, sowie notwendige befestigte Flächen aus Gründen der Barrierefreiheit oder der Verkehrssicherheit, sofern technische Regelwerke eine geschlossene Bauweise erfordern.

8.5. **Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Pflanzgebot 1 (Pfg. 1): An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen ist standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste 1 oder 3 zu pflanzen. Vom eingetragenen Standort darf um 5 m entlang der Freudenegger Straße abgewichen werden. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter/Frühling) gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- b. Pflanzgebot 4 2 (Pfg. 4 2): Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste 1-4 und drei standortgerechte Solitärsträucher entsprechend der Artenliste 5 zu pflanzen. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter/Frühling) gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Bestandsbäume sowie die Bäume des Pfg. 1 können dieser Festsetzung angerechnet werden.
- c. Pflanzgebot 2 3 (Pfg. 2 3): Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Garagen und Carports ~~mit einer Neigung~~ sowie von Nebenanlagen von mehr als 10 m² sind bei einer Dachneigung 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. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 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.

e. Artenlisten

Artenliste 1 - Großbäume

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

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
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 pyrausta	- 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', - 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 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

rhamnus frangula - Faulbaum

rhamnus cathartica - Kreuzdorn

rosa canina - Hundsrose

Salix caprea - Saalweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

8.6. Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den mit Pflanzbindung 1 (Pfb. 1) bezeichneten Standorten sind die bestehenden Bäume zu erhalten und vor Schäden durch Baumaßnahmen (gemäß DIN 18920) zu schützen. Bei Abgang ist in der darauffolgenden Pflanzperiode ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (Stammumfang mind. 18-20 cm) als Ersatz auf dem jeweiligen Grundstück zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Überbauung der Wurzelbereiche ist unzulässig.

9. **Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR: Das in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten ~~des entsprechenden Versorgungsträgers~~ der Eigenbetriebe der Stadt Senden für die Leitungsversorgung und -unterhaltung des dort verlaufenden öffentlichen Schmutzwasser-Sammlers festgesetzt.

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

Ausnahmsweise zulässige bauliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Schmutzwasserleitung sind mit der Stadt Senden abzustimmen.

Die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten oder Zuwegungen sind zulässig.

10. **Erhaltung baulicher Anlagen**

(§ 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

~~Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, ist die alte Herrenmühle in ihrer bestehenden Kubatur zu erhalten.~~

a. **Festsetzung des Erhaltungsgebietes**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt wird das in der Planzeichnung durch eine Umgrenzungslinie dargestellte Gebiet als Erhaltungsgebiet festgesetzt.

b. **Genehmigungsvorbehalt**

Innerhalb dieses Gebietes bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt.

Bebauungsplan „Freudenegger Straße – 2. Änderung“

Stadt Senden, Gemarkung Ay a. d. Iller

Landkreis Neu-Ulm

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO

Rechtsgrundlage:

Bayerische 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 festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 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 und Firstrichtung aufweisen.
- d. Für Garagen, ~~und~~ Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Diese sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 8.3. Punkt c. (Pfg 3) ab einer Grundfläche von mehr als 10 m² extensiv zu begrünen.

1.2. Gestaltung der Dachflächen

- a. Es ist ausschließlich eine Dachdeckung mit Dachziegeln und Dachsteinen in matten 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 in den WA1 – 3 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 in den WA1 – 3 4 zulässig, wenn diese bündig in der Dachhaut liegen.
- e. Solarthermische Anlagen und Fotovoltaik Anlagen sind in den WA1 – 3 zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und bündig in die Dachhaut integriert sind. Sie sind vorzugsweise dachparallel zu montieren.

Aufständungen sind unzulässig. Auf Flachdächern sind Aufständungen zulässig, sofern sie die Attika oder den Dachrand nicht um mehr als 0,5 m überragen.

Innerhalb des Erhaltungsgebiets sind Solaranlagen so zu gestalten, dass sie das historische Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht beeinträchtigen.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und sowie grelle und fluoreszierende Farben unzulässig.

Die Farbwahl hat sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

Für Fassadenflächen ist ein Hellbezugswert zwischen 30 und 70 einzuhalten.

2. Werbeanlagen

(Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

- a. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Freistehende Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2,0 m² zulässig.
- c. Werbeanlagen sind im Fassadenbereich bis max. 2,0 m² zulässig.
- d. Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- e. Zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen.

Im Erhaltungsgebiet sind Schaukästen nur an der von der Hauptstraße abgewandten Fassadenseite zulässig.

- f. Warenautomaten sind ~~nicht~~ zulässig, sofern sie flächenbündig in die Fassade integriert oder mit einer architektonischen Rahmung versehen werden, die in Material und Farbe der Hauptfassade entspricht.

Freistehende Automaten sind unzulässig.

Im Erhaltungsgebiet sind Warenautomaten an der Außenfassade unzulässig. Sie sind ausschließlich innerhalb der Gebäude oder der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbaren Innenhöfen zulässig.

Grelle, fluoreszierende oder reflektierende Oberflächen, sowie blendendes und bewegtes Licht an Automaten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

3. Kinderspielplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 BayBO)

- ~~a. Es besteht die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ab fünf Wohneinheiten pro Grundstück, sofern durch die Bayerische Bauordnung nichts anderes geregelt ist.~~
- ~~b. Bei Studentenwohnheimen und Seniorenwohnungen besteht die Möglichkeit der Ablöse, die maximal 5.000,- € (Fünftausend Euro) beträgt.~~
- a. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist ein ausreichender Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück herzustellen.

Größe, Beschaffenheit und Ausstattung richten sich nach der jeweils gültigen Spielplatzsatzung der Stadt Senden.

- ~~b. Eine Ablöse der Spielplatzpflicht ist nur in den in der städtischen Kinderspielplatzsatzung vorgesehenen Ausnahmefällen zulässig. Die Höhe der Ablöse sowie das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung.~~

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 BayBO)

- a. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen 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~~ das funktional notwendige Maß zu beschränken. ~~Die Versiegelung von Gärten und Vorgärten mit Kies, Geröll und/oder mit undurchlässigen Folien oder anderen Materialien ist unzulässig.~~ Die Anlage von Steinschüttungen, Schotter- oder Kiesflächen zur

Gestaltung von Freiflächen (sog. Schottergärten) sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Folien und Vliesen ist unzulässig.

- c. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.
- d. **Freistehende** 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.
- e. Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen
- f. Für weitere Regelungen gilt die aktuell gültige Fassung der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Senden.

5. **Abstandsflächen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)

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

6. **Einfriedungen und Stützmauern**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 BayBO)

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

7. **Erneuerbare Energien**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 BayBO)

- a. Photovoltaikanlagen an Balkonbrüstungen sind zulässig, sofern sie flächenbündig an der Brüstung angebracht werden und diese seitlich und in der Höhe nicht überragen.

Eine Neigung der Module (Aufständigung) gegenüber der Brüstungsfläche ist unzulässig.

Es sind ausschließlich Full-Black-Module zu verwenden.

- b. ~~Photovoltaik-Balkonkraftwerke~~ und Gebäudeunabhängige, auf Freiflächen aufgestellte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

8. **Stellplätze**

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

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

Die Möglichkeit zur Herstellung weiterer Stellplätze auf freiwilliger Basis bleibt unberührt.

9. Abweichungen

(Art. 63 Abs. 3 BayBO)

Für die Zulassung von Abweichung von den Vorschriften dieser Satzung gilt Art. 63 Abs. 3 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen Fassung.

10. Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO)

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

Zu widerhandeln kann mit ~~Geldbußen bis zu 500.000,– € (Fünfhunderttausend Euro)~~ einer Geldbuße belegt werden.

Teil C - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Denkmalpflege (Art. 7 BayDSchG)

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

Werden bei Erdarbeiten Funde entdeckt, ist dies gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Neu-Ulm) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

2. 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.

3. ~~Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BnatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:~~

~~Im Rahmen der artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Dr. Andreas Schuler, 05.02.2025) wird festgestellt, dass abhängig der geplanten Baumaßnahmen für folgende Artengruppen Untersuchungen durchzuführen sind:~~

Fledermäuse

~~Die älteren Gebäude und Bäume bieten potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Vor baulichen Änderungen sind detaillierte Untersuchungen wie Gebäudeuntersuchungen, Baumhöhlenkartierungen und Detektorbegehungen erforderlich.~~

Vögel

~~Das Gebiet weist ein geringes bis hohes Potenzial für Gebäude- und Gehölzbrüter auf. Vor Baumaßnahmen sind detaillierte Untersuchungen der Gebäude und des Grünbestands mit Gebäudeuntersuchungen und Revierkartierung notwendig.~~

Reptilien

~~Der Uferverbau des Illerkanals könnte Lebensraum für die Zauneidechse sein. Vor Eingriffen in diesen Bereich sind Bestandsaufnahmen durchzuführen.~~

4. Naturschutz

Die während der Bauausführung zu erhaltende Gehölze sind durch geeignete Baumschutzmaßnahmen seitens der ausführenden Baufirma unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung zu schützen.

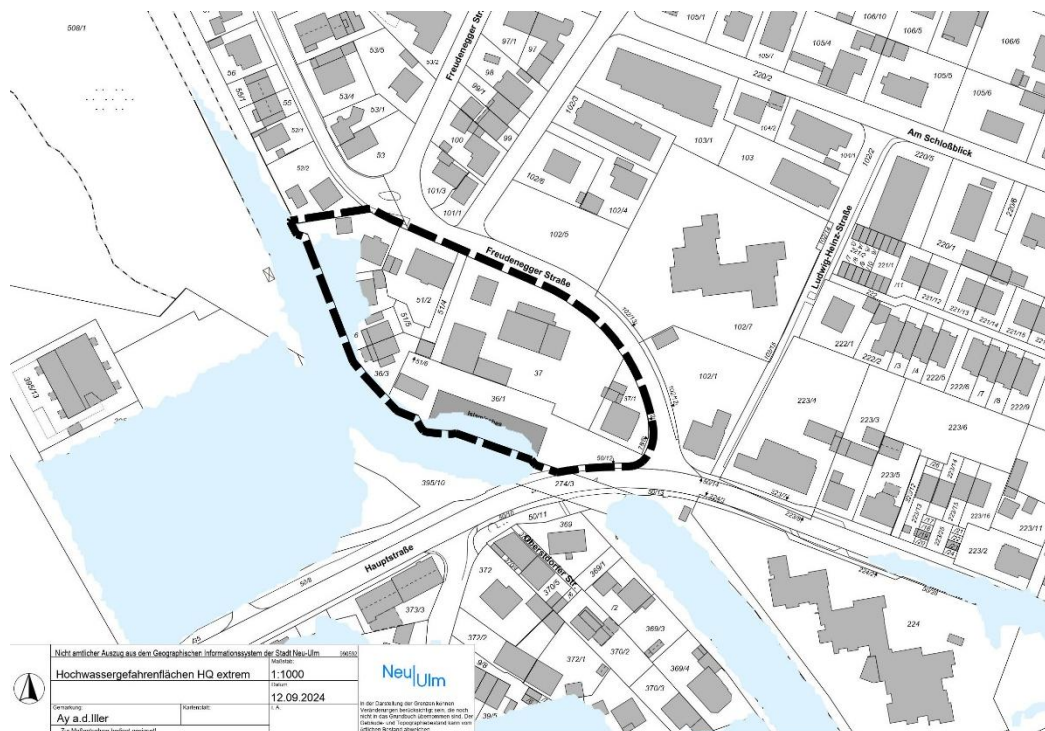
Die Baumschutzmaßnahmen sind nach dem anerkannten Stand der Technik, insbesondere gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP 4, auszuführen.

Als Wurzelschutzbereich gilt in der Regel der Bereich bis zur Traufkante der Baumkrone zuzüglich 1,5 m. Innerhalb dieses Bereichs sind baubedingte Bodenverdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Materiallagerungen zu vermeiden.

Die Lage der zu erhaltenden Bäume sowie der jeweilige Wurzelschutzbereich sind vor Beginn der Bauarbeiten aufzunehmen und für die Bauausführung kenntlich zu machen.

5. Hochwassergefahrenflächen

Teile des Geltungsbereichs liegen im Bereich eines Risikogebiets (HQ extrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG.



Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, Ay a.d. Iller, 12.09.2025

Geltungsbereich ergänzt durch citiplan GmbH

Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche wird empfohlen. Zudem ist auf eine angepasste Gebäudetechnik (insbesondere Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation) zu achten.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78 c WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Durch Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Vorbeugender Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt 405 W bereitzustellen.

Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen.

Zufahrten und Rettungswege:

Zufahrten und Rettungswege sind nach Art. 5 der BayBO zu gewährleisten.

Zufahrten zu Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Bei Kurvenradien und Tragfähigkeit ist ebenfalls die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Aufgestellt: Pfullingen, den 14.01.2026

citiplan GmbH

Stadt Senden, den

.....

Erste Bürgermeisterin Claudia Schäfer-Rudolf