



Projekt-Nr. 7924-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Aufhebung des Bebauungsplanes

„Zwerchlesäcker Nord“

Stadt Lauingen
(Donau)



Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. F. vom 15. Oktober 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	3
1	Geltungsbereich	3
2	Inkrafttreten	3
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	4
1	Denkmalschutz	4
2	Überschwemmungsgebiet, Hochwasser	4
3	Verkehr und Erschließung, Bundesstraße	5
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	6

Präambel

Die Stadt Lauingen (Donau) erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Aufhebung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet der Aufhebung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 15. Oktober 2026 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“, Stadt Lauingen (Donau) bilden. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 15. Oktober 2026 liegt der Aufhebung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“, Stadt Lauingen (Donau) bei. Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“ wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes umfasst die Grenze des planzeichnerisch gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereiches (vgl. Teil A).

2 Inkrafttreten

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“ einschließlich der Änderungen des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“ vollständig aufgehoben.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Es gelten die Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Im näheren Siedlungsumfeld – in Richtung Westen ca. 140 m entfernt zum Plangebiet – ist folgendes Bodendenkmal vorhanden: „Siedlung der Hallstatt- und der Latènezeit“ (D-7-7428-0108 Bezirk Schwaben | Landkreis Dillingen a. d. Donau). Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

2 Überschwemmungsgebiet, Hochwasser

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ des Zwergbachs.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Kommune in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine Maßnahme, die dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet entgegensteht.

Im Falle von Einzelbauvorhaben gelten im Weiteren die Bestimmungen des § 78 Abs. 4 und 5 WHG. Für Einzelbauvorhaben sind Genehmigungen nach § 78 Absatz 5 WHG erforderlich – auch bei „freigestellten“ oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben. Für eine Ausnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist erforderlich.

§ 78c WHG verbietet neue Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet. Bestehende sind hochwassersicher nachzurüsten. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), stellt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet strenge Anforderungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (beispielsweise Heizöl) und legt zusätzliche Prüfpflichten fest.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG (HQ_{extrem}) befindet. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder

die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

3 Verkehr und Erschließung, Bundesstraße

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung [...] bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, [...], wenn 1. bauliche Anlagen [...] längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, und 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Lauingen (Donau), den

.....
Katja Müller, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)