

---

# STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Zwerchlesäcker-Nord“ Gmkg. Lauingen

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Stadt Lauingen

Fassung vom 07.04.2022

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21019

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	5
§ 6 Hochwasserschutz .....	6
§ 7 Bodenschutz .....	7
§ 8 Maßnahmen zum Artenschutz / Grünordnung .....	7
§ 9 Inkrafttreten .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	8
2. Wasser .....	8
3. Altlasten .....	9
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>10</b>
1. Ausfertigung.....	10
2. Inkrafttreten .....	10

## PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker-Nord“ (Gmkg. Lauingen)**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker-Nord“ der Stadt Lauingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.2022. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 07.04.2022 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.04.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 07.04.2022

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 18a BauGB*

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

*gem. § 4 BauNVO*

1. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - c) Anlagen für Verwaltungen,
  - d) Gartenbaubetriebe,
  - e) Tankstellen.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

*gem. § 16, § 17, § 19 und § 20 BauNVO*

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Zulässig ist eine GFZ von max. 1,0.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Zulässig sind Gebäude mit:
  - a) mind. 2 Vollgeschossen (VG), wenn das Dachgeschoss nicht als VG gilt.
  - b) max. 3 Vollgeschossen (VG), wenn das Dachgeschoss als VG gilt.
2. Die OK Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) muss auf einer Höhe von mind. 435,4 m ü. NNH liegen und darf eine Höhe von max. 435,8 m ü. NNH nicht überschreiten.

---

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen.

#### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. Art. 6 BayBO*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

### § 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO*

- (1) Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) zulässig.
- (3) Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (4) Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablöse von Kfz-Stellplätzen – Stellplatzsatzung – der Stadt Lauingen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

---

### § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO*

#### (1) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden (einschl. Garagen) ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 42°.
2. Die Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Außenkante des Gebäudes.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie eine Gesamtbreite von 50 % der Hauslänge nicht überschreiten; Dachaufbauten dürfen einzeln nicht breiter als 2 m sein.

## **(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
3. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese deckungsgleich in die Dachfläche integriert werden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

## **(3) Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedung (einschl. Sockel) darf eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten.

## **§ 6 HOCHWASSERSCHUTZ**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB*

- (1) Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- (2) Der verlorene Retentionsraum von max. 100 m<sup>3</sup> ist dadurch zu kompensieren, dass die nicht überbauten Grundstücksfläche um 16 cm tiefergelegt wird. Die Tieferlegung muss vor der Bebauung des Grundstückes erfolgen.
- (3) Sämtliche Gebäudeöffnungen müssen ein Freibord von mind. 0,5 m über dem Wasserspiegel, der sich bei ca. 434,89 m ü. NNH einstellt, aufweisen; d.h. sämtliche Gebäudeöffnungen müssen über 435,39 m ü. NNH liegen.

*Hinweis: Es wird empfohlen Keller wasserdicht auszubilden und hochwasserschützenden Kellerfenstern einzubauen.*

- (4) Es ist nicht zulässig auf dem Grundstück
  - a) Mauern, Wälle oder ähnliche Anlagen zu errichten,
  - b) wassergefährdende Stoffe auf dem Boden auszubringen und abzulagern,
  - c) wassergefährdende Stoffe außerhalb von Anlagen zu lagern,
  - d) Gegenstände, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, abzulagern,
  - e) die Erdoberfläche zu erhöhen oder über die unter § 6 (2) festgesetzte Tieferlegung hinaus zu vertiefen,
  - f) Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen, soweit diese den Zielen des versorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen,
  - g) Heizölverbraucheranlagen zu errichten.

---

## § 7 BODENSCHUTZ

---

*gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB*

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

---

## § 8 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Eine Rodung der drei gemäß Planzeichnung gegenzeichneten Bäume darf ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden.
- (2) Die fünf gemäß Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind im Rahmen der Ausführungsplanung unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen.
- (3) Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung die Rodung eines gemäß Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Baumes aus Gründen der Standsicherheit zwingend erforderlich werden, ist für den gerodeten Baum innerhalb der privaten Grundstücksfläche eine artengleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen; diese hat in der auf die Rodung nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Rodung darf ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden.

---

## § 9 INKRAFTTRETEN

---

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 2. WASSER

---

#### 2.1 Niederschlagswasserbehandlung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.



Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

## 2.2 Grundwasser

Der Änderungsbereich liegt vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenfläche HQ100) des Zwergbachs, sodass von oberflächennah anstehendem Grundwasser auszugehen ist.

Es ist von dem Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Die Grundwasserentnahme bzw. -wiedereinleitung im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Grundwasserwärmepumpenanlage unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Im Rahmen des hierfür erforderlichen Verfahrens ist die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s durch einen Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) nötig.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

## 2.3 Überschwemmungsgebiete

Die Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet unterliegen der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 78 Abs. 4 und 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## 3. ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

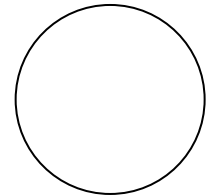
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Lauingen, den \_\_.\_\_.2022

.....  
Katja Müller  
1. Bürgermeisterin



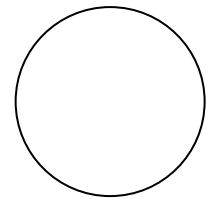
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Lauingen, den \_\_.\_\_.2022

.....  
Katja Müller  
1. Bürgermeisterin



(Siegel)