

---

# STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Wohngebiet Ostendstraße“

### SATZUNG

Fassung vom 28.09.2021

Projektnummer: 21108

---

## 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)

Bearbeitung:  
CR

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, Grenzabstände	6
4. Garagen, Carports und Stellplätze	7
5. Gestaltungsfestsetzungen	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
7. Entwässerung, Versickerung	9
8. Bodenschutz und Grünordnung	9
9. Immissionsschutz	10
10. Verkehrsflächen	21
11. Inkrafttreten	21
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>22</b>
1. Niederschlagswasser	22
2. Immissionsschutz	23
3. Denkmalschutz	24
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	24
5. Belange der Deutschen Bahn / Eisenbahn	25
6. Grundstückszufahrten	25

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgenden

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Ostendstraße“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ostendstraße“ der Stadt Lauingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2021 Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 28.09.2021
- B) Festsetzungen durch Planzeichen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.09.2021

Beigefügt sind:

- E) Begründung
- F) Gutachten:
  - Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ostendstraße" in Lauingen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA17-121-G01-T04-01 vom 12.06.2019

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 1 und Abs.2 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 1.1.1 Zulässig sind:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

##### 1.1.3 Nicht zulässig sind:

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

#### 1.2 Zeitlich aufschiebende bedingte Nutzungen

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Nutzungsaufnahme von baulichen Anlagen mit schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ im Plangebiet ist erst dann zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB- zeitlich aufschiebend bedingte Nutzungen), wenn vorher die im Beiplan „Lärmschutz“ zur Planzeichnung in der Fassung vom 28.09.2021 festgesetzten Lärmschutzwände im Süden und Westen des Baugebietes entsprechend der Vorgaben in Ziffer 9.2. der Satzung vollständig errichtet wurden.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

### 2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

#### 2.2.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe (gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut) darf im

	<b>WA1, WA2</b>	<b>WA3</b>
– bei stark geneigten Dächern max.	4,5 m	10,0 m
– bei flach geneigten Dächern max.	6,5 m	10,0 m

betragen.

Definition flach geneigtes Dach: Neigung von 10° bis 35°

Definition stark geneigtes Dach: Neigung von 36° bis 48°

#### 2.2.2 Gesamthöhe / Firsthöhe

Die Gesamthöhe (GH) darf im

WA1, WA2 9,50 m und im

WA3 13,50 m betragen.

#### 2.2.3 Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 0,5 m über der Mitte der Straßenoberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße liegen; die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt. Eine Unterschreitung der Straßenoberkante ist nicht zulässig.

#### 2.2.4 Oberer Bezugspunkt

Oberster Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Flachdächern ist ausschließlich die Gesamthöhe maßgebend.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

### 2.3 Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Vollgeschosse sind als Höchstgrenze zulässig.

Im WA 3 ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände auf allen Seiten um mindestens 0,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Die Geschossfläche darf max. 80 % des darunterliegenden Geschosses betragen.

## 3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB

### 3.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind

Einzelhäuser im WA1, WA2 und WA3 und  
Doppelhäuser nur im WA1 und WA2.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Pkt. 2a BauGB

Abweichend von Art. 6 der BayBO sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,5 m zulässig.

Ansonsten gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## 4. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

### 4.1 Garagen / Nebenanlagen

Garagen und Carports müssen generell einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

Zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum).

Zu- und Abfahrten zur Straße hin dürfen nur dann eingefriedet werden, wenn mindestens 5,0 m Abstand zwischen Zaun und öffentlicher Verkehrsfläche eingehalten wird. Bei angrenzender Zu- und Abfahrt auf dem Nachbargrundstück (Abstand weniger als 2,5 m) ist eine Einfriedung zwischen den Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Bei getrennter Zufahrt zu den Doppelhausgrundstücken sind jeweils max. 3,0 m Breite zulässig (siehe auch *textliche Hinweise* Punkt 6. Grundstückszufahrten).

### 4.2 Stellplätze

Die Satzung über die Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen der Stadt Lauingen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

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

## 5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### 5.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen und zeitgleich zu errichten. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

### 5.2 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig. Die Dachneigung muss

im	WA 1	WA2	WA3
bei Satteldächern zwischen	22° und 48°	22° und 35°	22° und 48°
bei Flachdächern	0° und 5°		0° und 5°
bei versetzten Pult-, Pult-, Zelt- und Walmdächern zwischen	10° und 25°	10° und 25°	10° und 25°

betragen.

### **5.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Als Dachdeckung sind Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit / schwarz und Grau-Tönen zulässig. Für Dachdeckungen von Pultdächern sind außerdem Blecheindeckungen in gleicher Farbgebung zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Holzhäuser, die in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, sind nicht zulässig.

### **5.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur auf den Hauptgebäuden und Garagen mit stark geneigten Satteldächern (Dachneigung mindestens 36°) zulässig. Dabei können nur Schlepp- oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Grundstück ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 0,70 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Summe Gesamtgaubenlänge bei Giebel- und Schleppgauben darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss den Hauptgebäuden gleichen.

Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

### **5.5 Anbauten**

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

### **5.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 1,20 m und einem sichtbaren Zaunsockel von max. 0,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen und Gabionenwände sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen ist die als Schallschutz auszubildende Einfriedung entlang der Westgrenze der Flur-Nr. 2337.

---

## 6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

---

### Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

---

## 7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

---

### 7.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### 7.2 Niederschlagswasser

#### 7.2.1 Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. in Form von Zisternen) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

#### 7.2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

---

## 8. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 14-16 cm, zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine zweireihige Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,2 m vorzunehmen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet. Es sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

In den Verkehrsgrünflächen ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Es ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindest-StU 16-18 cm, zu pflanzen.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung ordnungsgemäß durchzuführen.

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

### **Lärmschutzeinrichtungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB**

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen zu errichten.

Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom 28.02.2007 vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzwände und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
- Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m<sup>2</sup> betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
- Die Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
- Türen, die sich in der Lärmschutzwand befinden müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.

### **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm im Sinne von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB**

Die Lage der Baufelder ist im Beiplan „Lärmschutz“ zur Planzeichnung in der Fassung vom 28.09.2021 zu entnehmen.

Es sind für die Gebäude und Fassaden in den nachfolgend aufgeführten Baufeldern keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) zulässig.

Baufeld	Fassade	Stockwerk
IO 08	West	1.Obergeschoss
IO 01	Nord West	Alle Geschosse

IO 02	Nord	1.Obergeschoss
IO 03	Süd	
IO 04	West	Alle Geschosse
IO 05		
IO 06	West	Alle Geschosse
IO 07	Süd	1.Obergeschoss

**Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 01	0.EG	N	64	JA
	1.OG		67	JA
	0.EG	O	65	NEIN
	1.OG		69	NEIN
	0.EG	S	67	NEIN
	1.OG		76	NEIN
	0.EG	W	68	NEIN
	1.OG		72	NEIN
IO 02	0.EG	N	63	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	67	NEIN
	1.OG		69	NEIN
	0.EG	W	68	NEIN
	1.OG		72	NEIN
IO 03	0.EG	N	63	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	66	NEIN
	1.OG		68	NEIN
	0.EG	W	68	NEIN
	1.OG		72	NEIN
IO 04	0.EG	N	63	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	W	68	NEIN
	1.OG		72	NEIN

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 05	0.EG	N	62	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	O	62	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	W	68	NEIN
	1.OG		72	NEIN
IO 06	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	O	62	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	W	67	NEIN
	1.OG		70	NEIN
IO 07	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	62	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	65	NEIN
	1.OG		68	NEIN
IO 08	0.EG	N	61	JA
	1.OG		62	JA
	0.EG	O	65	NEIN
	1.OG		71	NEIN
	0.EG	S	67	NEIN
	1.OG		79	NEIN
	0.EG	W	64	NEIN
	1.OG		69	NEIN
IO 09	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	O	64	NEIN
	1.OG		70	NEIN
	0.EG	S	67	NEIN
	1.OG		77	NEIN
	0.EG	W	64	NEIN
	1.OG		70	NEIN
IO 10	0.EG	NW	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	NO	62	NEIN
	1.OG		67	NEIN
	0.EG	SO	66	NEIN
	1.OG		76	NEIN
	0.EG	W	65	NEIN
	1.OG		71	NEIN

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 11	0.EG	NW	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	NO	61	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	SO	65	NEIN
	1.OG		74	NEIN
	0.EG	SW	65	NEIN
	1.OG		71	NEIN
IO 12	0.EG	NW	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	NO	61	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	SO	64	NEIN
	1.OG		72	NEIN
	0.EG	SW	64	NEIN
	1.OG		70	NEIN
IO 13	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	67	NEIN
	1.OG		68	NEIN
	0.EG	S	66	NEIN
	1.OG		70	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
IO 14	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	66	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	S	67	NEIN
	1.OG		68	NEIN
	0.EG	W	62	NEIN
	1.OG		63	NEIN
IO 15	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	65	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	66	NEIN
	1.OG		67	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		63	NEIN
IO 16	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		62	NEIN

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 17	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	64	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		61	NEIN
IO 18	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		59	NEIN
	0.EG	O	61	NEIN
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	S	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	W	62	NEIN
	1.OG		64	NEIN
IO 19	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	61	NEIN
	1.OG		62	NEIN
	0.EG	S	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		62	NEIN
IO 20	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		61	NEIN
IO 21	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		61	NEIN
IO 22	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		61	NEIN

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 23	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		61	NEIN
IO 24	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		62	NEIN
IO 25	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	62	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	62	NEIN
	1.OG		64	NEIN
IO 26	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	62	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
IO 27	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		62	NEIN
IO 28	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		62	NEIN

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 29	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	0.EG	O	64	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	W	61	NEIN
	1.OG		62	NEIN
IO 30	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
IO 31	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		67	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
IO 32	0.EG	N	60	JA
	1.OG		61	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	S	66	NEIN
	1.OG		69	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
IO 33	0.EG	N	59	JA
	1.OG		60	JA
	0.EG	O	62	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	66	NEIN
	1.OG		69	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
IO 34	0.EG	N	59	JA
	1.OG		59	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		68	NEIN
	0.EG	W	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 35	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		59	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		67	NEIN
0.EG	W	62	NEIN	
1.OG		63	NEIN	
IO 36	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		59	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		65	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		67	NEIN
0.EG	W	61	NEIN	
1.OG		63	NEIN	
IO 37	0.EG	N	59	NEIN
	1.OG		59	NEIN
	0.EG	O	64	NEIN
	1.OG		66	NEIN
	0.EG	S	65	NEIN
	1.OG		68	NEIN
0.EG	W	62	NEIN	
1.OG		63	NEIN	
IO 38	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	2.OG		60	NEIN
	3.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	2.OG		64	NEIN
	3.OG		64	NEIN
	0.EG	S	64	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	2.OG		64	NEIN
	3.OG		65	NEIN
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
2.OG	60		NEIN	
3.OG	60		NEIN	

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO 39	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	2.OG		60	NEIN
	3.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	2.OG		64	NEIN
	3.OG		64	NEIN
	0.EG	S	63	NEIN
	1.OG		64	NEIN
	2.OG		64	NEIN
	3.OG		64	NEIN
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	2.OG		61	NEIN
	3.OG		60	NEIN
IO 40	0.EG	N	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	2.OG		60	NEIN
	3.OG		60	NEIN
	0.EG	O	63	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	2.OG		63	NEIN
	3.OG		63	NEIN
	0.EG	S	63	NEIN
	1.OG		63	NEIN
	2.OG		64	NEIN
	3.OG		64	NEIN
	0.EG	W	60	NEIN
	1.OG		60	NEIN
	2.OG		60	NEIN
	3.OG		59	NEIN

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 21 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen

Die Lage der Baufelder ist im Beiplan „Lärmschutz“ zur Planzeichnung in der Fassung vom 28.09.2021 zu entnehmen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

*Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

### **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lauingen während der üblichen Dienststunden im Rathaus zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die ZTV-Lsw 06 vom 28.02.2007 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## 10. VERKEHRSFLÄCHEN

---

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB festgesetzt. Die Lage kann im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig verändert werden.

## 11. INKRAFTTRETEN

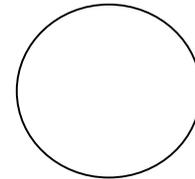
---

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

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Ostendstraße“ in der Fassung vom 26.05.2020.

Ausgefertigt  
Lauingen, den ... ..

.....  
Katja Müller, Erste Bürgermeisterin



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 2.2 Wärmepumpen-Systeme

#### 2.2.1 Grundwasser-Wärmepumpen

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

#### 2.2.2 Luftwärmepumpen

Es wird empfohlen Luftwärmepumpen zu verwenden, die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

- 45 dB(A) / 4 m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern sollte darauf geachtet werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

### **2.3 Standortübungsplatz und -schießanlage Dillingen**

In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in östlicher Richtung ca. 5200 m entfernt der Standortübungsplatz und die Standortschießanlage Dillingen. Von der Liegenschaft gehen am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen aus.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/Standortschießanlagen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

## **3. DENKMALSCHUTZ**

---

### **3.1 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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### **3.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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.

### **3.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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.

## **4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **4.1 Erdarbeiten**

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.

## **4.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **5. BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN / EISENBAHN**

---

### **5.1 Kabeltrasse**

Südlich des Plangebietes liegen Betriebsanlagen der DB AG. Die Anlage „Betreiber- und Auskunftsstellen zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellagepläne und den darin genannten Anlagen“ mit Zeichen: B 22430 M DB KT ist zwingend zu berücksichtigen. Das Kabel der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet, freige-graben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabel muss beidseits mindestens 2,00 Meter betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammen-hang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zu-lassungsentscheidung über die Deutsche Bahn AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

### **5.2 Bepflanzungen**

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

### **5.3 Entwässerung**

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

## **6. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN**

---

Die von der G+H Ingenieurteam GmbH, Weißenhorn für das Baugebiet erstellte Er-schließungsplanung ist bei der Anlage der Zufahrten zu den Grundstücken zu be-rücksichtigen.