

---

# Textliche Festsetzungen

---

## **zum Bebauungsplan nach §13b BauGB mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„Untere Bachäcker – Erweiterung“**

der Gemeinde Mödingen, Landkreis Dillingen a.d. Donau

## **und Satzung über örtliche Bauvorschriften**

### Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:

Die Gemeinde Mödingen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung – PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Untere Bachäcker – Erweiterung“ als Satzung.

## **SATZUNG**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von der HPC AG ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Untere Bachäcker – Erweiterung“ in der Fassung vom 21.11.2022 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1651 (Tfl.), 1626 (Tfl.) und 1627 (TF) Gemarkung Mödingen.

Der Bebauungsplan besteht aus: Planzeichnung, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Untere Bachäcker – Erweiterung“ besteht aus Planzeichnung, Festsetzungen durch Planzeichen, Textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke und Begründung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)**

### **A.1 Art der Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Es ist eine Grundflächenzahl von 0, 4 als Höchstmaß zulässig.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Es ist eine Geschossflächenzahl von 0, 8 als Höchstmaß zulässig.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m § 18 BauNVO)

##### 2.4.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

##### Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen Erdgeschoss-Rohfußboden und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach, versetztem Pultdach und Flachdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) / Attika.

##### Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Festsetzung der Kniestockhöhe ist dadurch entbehrlich.

##### 2.4.2 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe nach Haustyp

Zulässig sind folgende Haustypen:

##### Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48°, WH maximal 4,00 m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprüngen und Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. GH maximal 9,00 m.

##### Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH der niedrigeren Wand maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

##### Haustyp 3

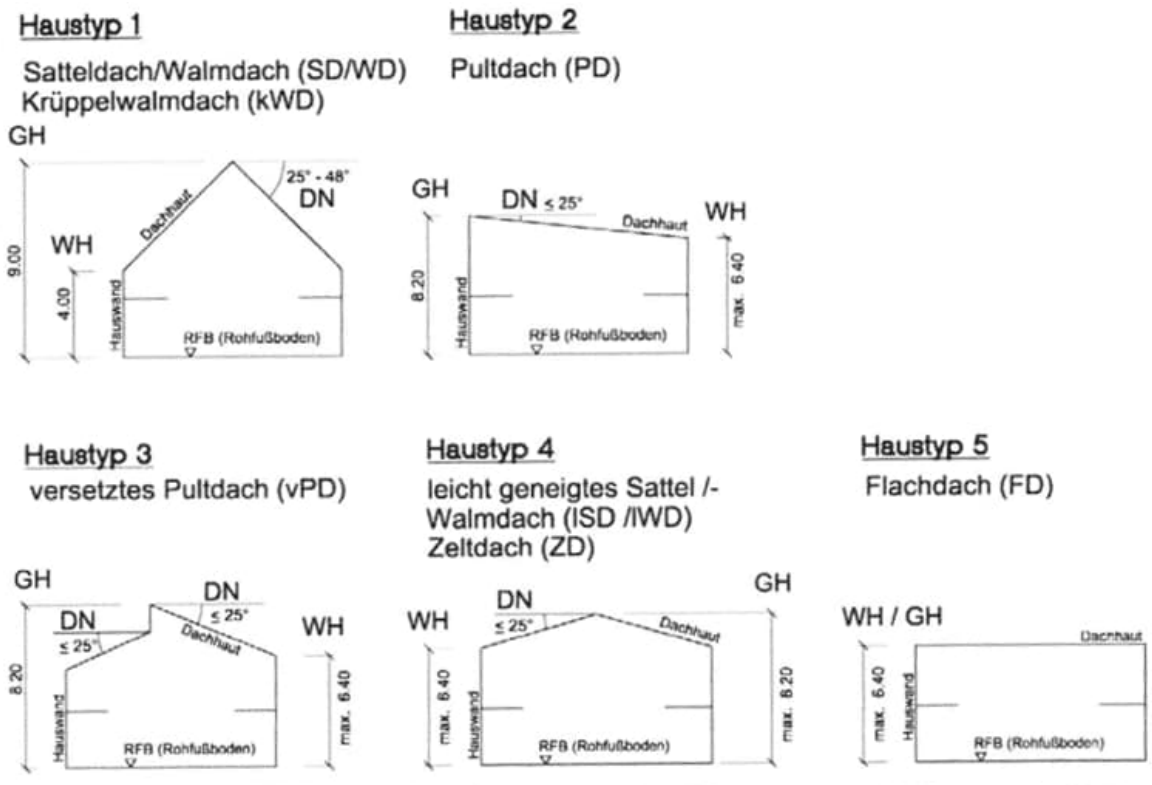
Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

#### Haustyp 4

Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

#### Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m



#### Garagen

Für Garagen ist die Dachform in gleicher Form wie die des Wohnhauses auszuführen oder als Flachdach. Garagen im Kellergeschoß sind unzulässig.

### **A.3 HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75% der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die RFB wird auf maximal 0,25 m über dem anstehenden Geländeniveau festgesetzt, gemessen an der Gebäudeecke, die am höchsten Punkt des Geländes ansteht. Die Höhenlage ist für Haupt- und Nebengebäude jeweils getrennt zu ermitteln.

### **A.4 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

### **A.5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Es sind Baugrenzen laut Planzeichnung festgesetzt.

### **A.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist unverbindlich.

**A.7 FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

**A.8 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**8.1 Private Grünflächen**

Private Grünflächen werden gemäß der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Diese sind mit Pflanzgeboten (pfg 2) versehen.

**A.9 PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

**9.1 Pflanzgebot pfg1: Baumpflanzungen auf Privatgrund**

Je Grundstück ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Im Planbereich sind die als Pflanzgebot pfg1 dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste 1 und 2 vorzunehmen. Die Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

**9.2 Pflanzgebot pfg2: Ortsrandeingrünung im Norden und Osten**

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg2 dargestellten Baum- und Strauchneupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste 2 und 3 vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass im Norden ein Abstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten ist. Die Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer gleichwertig zu ersetzen.

Bäume: Die Bäume sind gemäß des fixierten Standorts in der Planzeichnung zu pflanzen. Innerhalb des Pflanzgebots 2 sind an der Nordseite je 1 Baum pro Grundstück und im Osten je zwei Bäume zu pflanzen.

Sträucher: Pro 1,5 Laufmeter Grundstücksgrenze ist ein Strauch auf dem 5 m breiten privaten Grünstreifen anzupflanzen.

**9.4 Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1: Obstbäume**

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 12 – 14 cm

Apfel z.B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel. Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Sittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z.B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschge z.B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirsche z.B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige z.B.: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

**Pflanzenliste 2: Sonstige Laubbäume**

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 14 -16 cm

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **Pflanzenliste 3: Sträucher**

Qualität der Sträucher: Str., mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100, iC

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus levigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)**

### **B.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

#### 1.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztem Pultdach oder Flachdach auszuführen (vgl. Schema Punkt A.2.4).

Satteldächer | Walmdächer | Krüppelwalmdächer:

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.

Pultdächer:

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Versetzte Pultdächer:

Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Flach geneigte Satteldächer | Walmdächer | Zeltdächer:

Es sind nur leicht geneigte Walmdächer | Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Flachdächer

## 1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Gauben in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind bis max. 2/3 der Trauflänge zulässig. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung des Hauptdaches ist bei Giebelgauben beizubehalten.

## 1.3 Kniestock

Ein Kniestock wird nicht festgesetzt. Dieser regelt sich über die festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe.

## 1.4 Dachdeckung

Es sind Dachdeckungen in den Farbtönen rot, braun, grau und anthrazit zulässig. Reetdächer sind nicht zulässig.

## **B.2 ÄUSSERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

### 2.1 Einfriedungen

Entlang den Straßen ist kein Maschendrahtzaun zulässig. Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind inkl. Sockel bis 1 m Höhe zulässig. Max. Höhe Sockel/mauer= 0,20 m.

Im Zufahrtsbereich zu den jeweiligen Grundstücken darf die Einfriedung nicht höher als 0,8 m sein (zur Sicherung eines ungehinderten Sichtfeldes bei Grundstückszufahrten).

### 2.2 Zufahrten und Stellplätze

Die Stellplatztiefe beträgt mind. 5,0 m. Anfallendes Wasser ist nicht auf öffentliche Flächen zu leiten. Die Stellplätze für KfZ und die Vorplätze von den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten.

### 2.3 Aufschüttungen

Aufschüttungen zur Herstellung der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücken sind von den Eigentümern zu dulden.

Aufschüttungen auf den Bauparzellen sind bis zur Oberkante Rohfußboden zulässig.

### 2.4 Entwässerung

Niederschlagswasser:

Die Oberflächenentwässerung ist so zu gestalten, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert wird.

Abwasser:

Das im Baugebiet anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen) ist nach den allgemeinen Regeln der Technik abzuleiten und der Gemeindekanalisation zuzuführen. Liegt die Kellerebene unter der Rückstauenebene, ist sie gegen Rückstau nach DIN 1997 bzw. E-DIN 19578 Teil 1 zu sichern.

## **C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)**

### **C.1 Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821135189 oder Fax 0821135180) mitgeteilt werden.

### **C.2 Emissionen/ Immissionen**

An das geplante Baugebiet grenzen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen ausgehen. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

### **C.3 Vorsorglicher Bodenschutz**

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen ist zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

### **C.4 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung und der Verrohrung des Neutemühlgrabens kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### **C.5 Abstand Bepflanzung zu Versorgungsleitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen sollten zu Wasserleitungen einen Abstand von mind. 3,0 m haben, andernfalls sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen gegen Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen gemeinsam mit der Bayerischen Rieswasserversorgung (BRW) zu treffen.