

# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „MAIHINGEN – BEIM ROTEN TOR OST“ 2. ÄNDERUNG

---

### TEIL A) PLANZEICHNUNG

### TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.01.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
 Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
WA	II

DN siehe Textteil

GRZ 0,4 GFZ 0,6

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
SD = Satteldach ZD = Zeltdach WD = Walmdach PD = Pultdach FD = Flachdach a = asymmetrisches v = versetztes	Bauweise E = Einzelhaus D = Doppelhaus

# HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer  
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Archäologisches Denkmal  
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

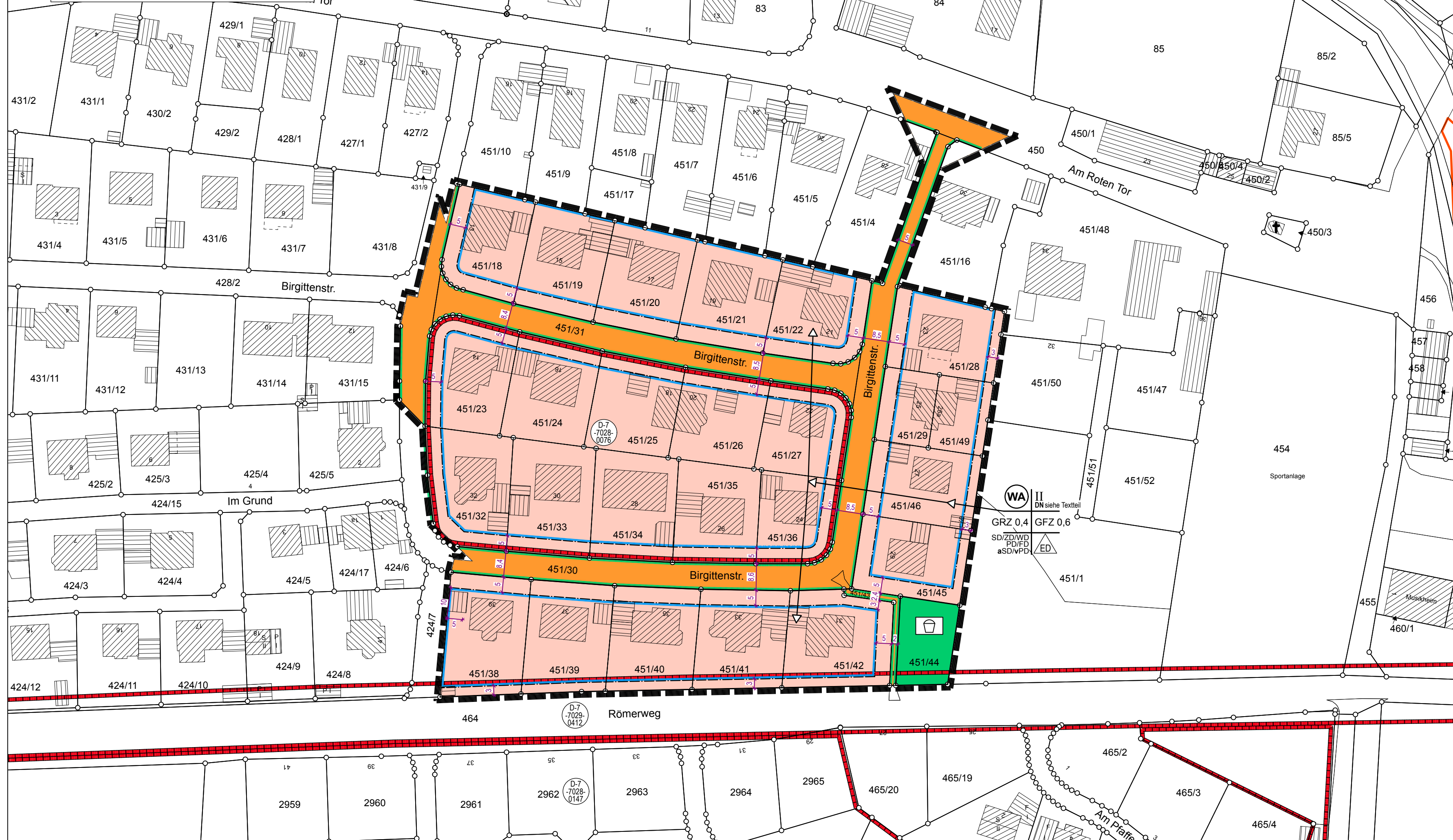
## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Maihingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Maihingen, den .....

.....  
Franz Stimpfle, 1. Bürgermeister (Siegel)

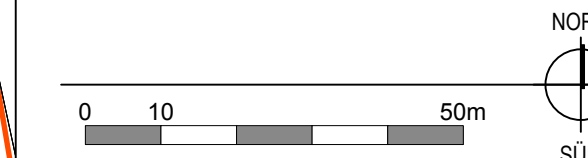
# PLANBEREICH 1



GEMEINDE MAIHINGEN  
Josef-Haas-Str. 2  
86747 Marzheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN  
"MAIHINGEN -  
BEIM ROTEN TOR OST"  
2. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG  
Maßstab im Original 1:1000  
Entwurf vom 23.01.2023



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lage-system= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

VERFASSER  
**JOOST**  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „MAIHINGEN – BEIM ROTEN TOR OST“ 2. ÄNDERUNG

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 23.01.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der Hauptgebäude .....	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der Hauptgebäude .....	5
4	Bauweise .....	5
5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Grünordnung.....	6
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>7</b>
1	Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche .....	7
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	7
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	7
2.2	Erneuerbare Energien.....	7
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	7
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	8
3	Einfriedungen.....	8
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>9</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	9
2	Bodenschutz .....	9
3	Denkmalschutz .....	9
4	Brandschutz.....	10
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	10
5.1	Drainagen.....	10
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	10
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	11
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	11
6	Immissionen.....	11
7	Versorgungsleitungen .....	12
8	Hinweise zu § 13a BauGB .....	12
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>13</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	13
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	13
3	Satzungsbeschluss.....	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten.....	13

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Maihingen erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **Bebauungsplan „Maihingen – Beim Roten Tor Ost“ 2. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan i.d.F. vom **23.01.2023, zuletzt geändert am . . . . .** besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung ersetzen die bisherigen Festsetzungen sowie die bisherige Planzeichnung vollständig.

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### 3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In **Ergänzung der Planzeichnung** wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 450 (TF), 451/4 (TF), 451/16 (TF), 451/18, 451/19, 451/20, 451/21, 451/22, 451/23, 451/24, 451/25, 451/26, 451/27, 451/28, 451/29, 451/30 (TF), 451/31, 451/32 (TF), 451/33, 451/34, 451/35, 451/36, 451/38, 4551/39, 451/40, 451/41, 451/42, 451/43, 451/44, 451/45, 451/46, 451/49 Gmk. Maihingen (TF= Teilfläche).

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

##### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,60.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

##### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).

##### **3.3 Wandhöhe / Höhe der Hauptgebäude**

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

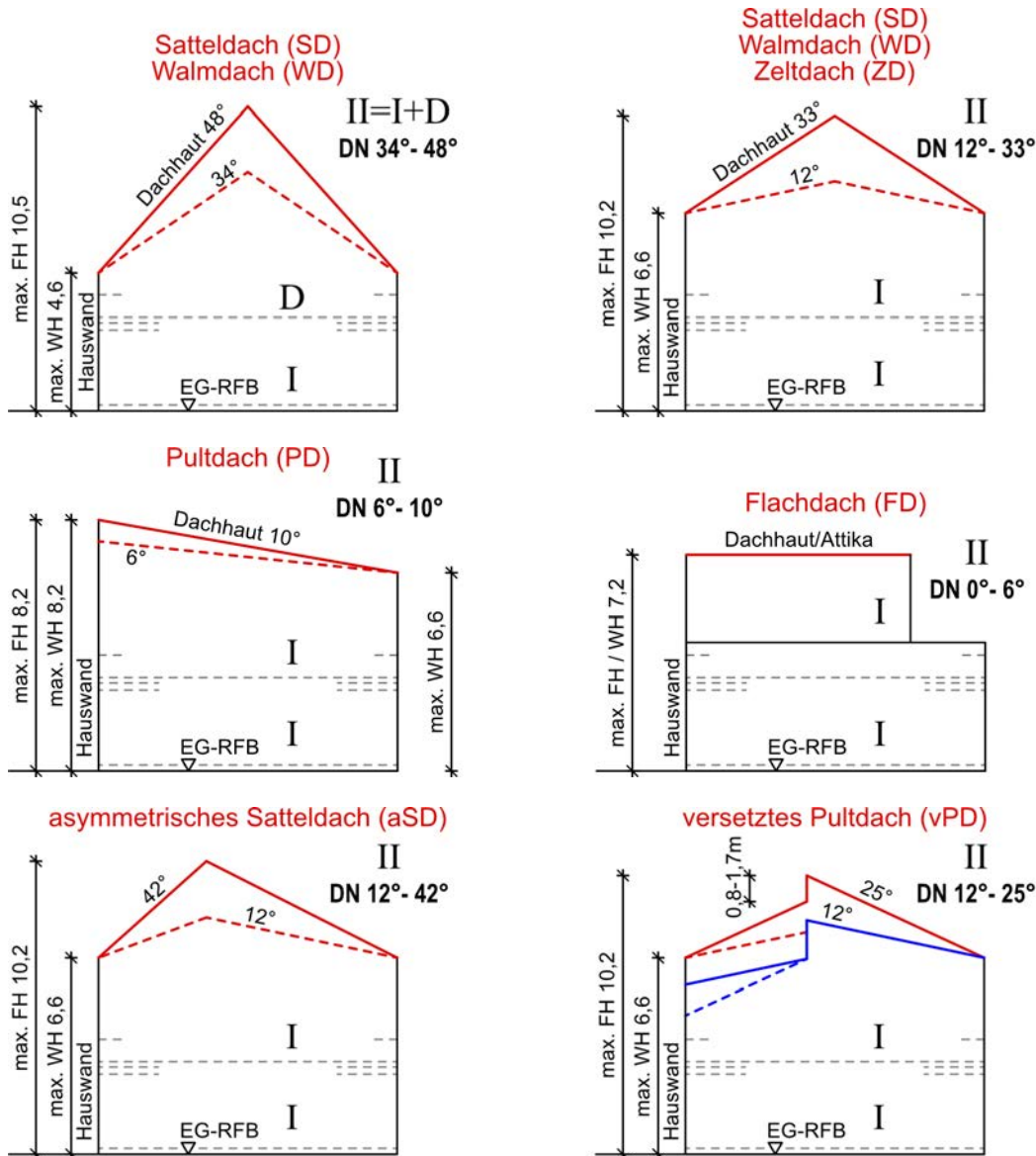
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

###### bei Hauptgebäuden

- mit Satteldach, Walmdach und einer Dachneigung von 34° bis 48° höchstens 4,6 m betragen,
- mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach und einer Dachneigung von 12° bis 33° höchstens 6,6 m betragen,
- mit Pultdach und einer Dachneigung von 6° bis 10° höchstens 6,6 m traufseitig und 9,0m am First betragen,
- mit Flachdach und einer Dachneigung von 0° bis 6° höchstens 7,2 m betragen,
- mit asymmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 12° bis 42° höchstens 6,6 m betragen,
- mit versetztem Pultdach und einer Dachneigung von 12° bis 25° höchstens 6,6 m betragen,

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und wird im nachfolgenden Systemschnitt festgelegt.

### Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden



I=Vollgeschoss, D=Dachgeschoss

DN = Dachneigung in Grad

max. = maximale, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der Hauptgebäude

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

## 4 Bauweise

Im Planbereich sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

## **5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## **6 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries zu erfolgen.



## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

#### 2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die max. zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m<sup>3</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

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

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schlepptgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,70 m zulässig, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60 cm.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

#### 2.2 Erneuerbare Energien

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermieanlagen sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen mind. 1,0 m beträgt und die Gesamthöhe der Module eine Höhe von 80 cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet.

#### 2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,0 m Höhe bzw. Tiefe zulässig.

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

## **3 Einfriedungen**

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5m zulässig.

Stellflächen und Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **2 Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### **3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich ist trotz bereits bestehender Bebauung das Bodendenkmal Nr. D-7-7028-0076 „Siedlung und Gräber der römischen Kaiserzeit“ im Bayern-Atlas verzeichnet (Abruf der Denkmaldaten am 18.01.2023).

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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“).

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sollten entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden (z.B. Regenwasserzisterne mit Überlauf).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

#### Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

### **5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)  
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (Erdkollektoren, Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen).

## **6 Immissionen**

#### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

#### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

## **7 Versorgungsleitungen**

Im Bereich der Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig zu erfragen und zu beachten.

Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

## **8 Hinweise zu § 13a BauGB**

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Maihingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **23.01.2023** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **23.01.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Maihingen, den .....

.....  
Franz Stimpfle, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Maihingen, den .....

.....  
Franz Stimpfle, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Maihingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Maihingen, den .....

.....  
Franz Stimpfle, 1. Bürgermeister (Siegel)

# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „MAIHINGEN – BEIM ROTEN TOR OST“ 2. ÄNDERUNG

---

### C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 23.01.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz



<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB .....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4
<b>B</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Baugrenze.....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1	Zahl der Vollgeschosse .....	5
3.2	Grund- und Geschossflächenzahl .....	5
3.3	Wandhöhe .....	5
3.4	Höhenlage .....	5
4	Örtliche Bauvorschriften.....	6
4.1	Dachform.....	6
4.2	Dachfarbe.....	6
4.3	Dachneigung .....	6
4.4	Kniestöcke.....	6
4.5	Einfriedungen .....	6
4.6	Erneuerbare Energien .....	6
5	Grünordnung.....	6
<b>C</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>7</b>
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	7
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan .....	8

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Maihingen – Beim Roten Tor Ost“ wurde am 22.03.1982 mit Bescheid Nr. SG40-535 durch das Landratsamt Donau-Ries genehmigt.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

#### **1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat beschlossen im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung zu aktualisieren. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben. Um von der Gemeinde unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung insgesamt aktualisiert.

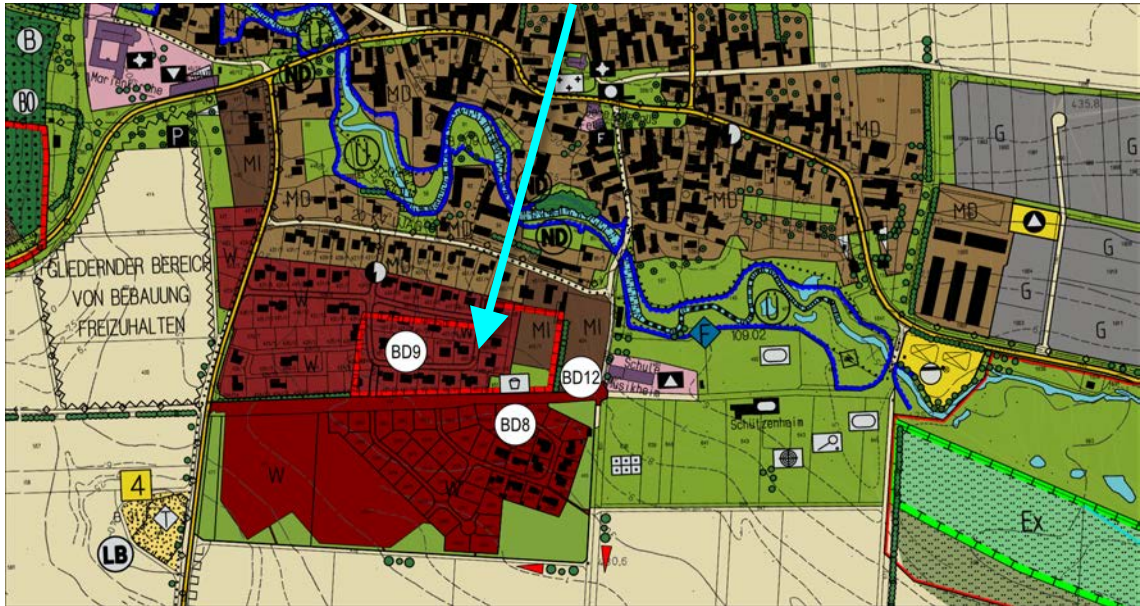
#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

1. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 26.416 m<sup>2</sup>. Bei einer Wohnbaufläche von 21.602 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 8.641 m<sup>2</sup> und liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 2 Planungsrechtliche Situation

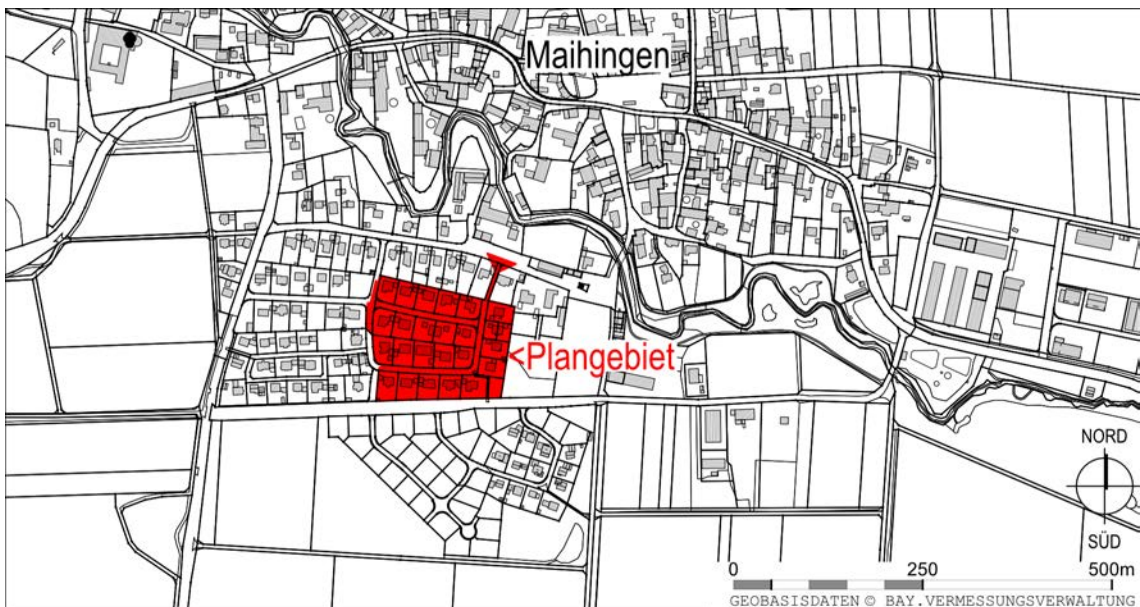
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Maihingen weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Süden von Maihingen.



Maßstab 1:10.000

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 451/10, 451/9, 451/17, 451/7, 451/6, 451/5, 451/4 (TF) (jeweils Wohnen), 450 (TF, Straße „Am Roten Tor“), 451/16 (TF), 451/48 (jeweils Wohnen)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 451/50, 451/1 (Grünfläche mit Gehölzen)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 464 (Römerweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 424/7 (Wegeverbindung zum Römerweg), 451/30 (TF, Birgittenstraße), 431/15 (Wohnen), 428/2 (TF, Birgittenstraße)

jeweils Gemarkung Maihingen

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Baugrenze**

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird die Baugrenze im Änderungsbereich optimiert. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zum Zwecke der Nachverdichtung zu.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

Der bisherige Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet und Mischgebiet für den betreffenden Bereich fest. Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung sind diese Gebietstypen jedoch nicht zutreffend, sodass als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt wird.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf I + D (Erd- und ausbaubares Dachgeschoss) festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 2. Änderung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

#### **3.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Bislang waren als Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) die Obergrenzen der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für Dorf- und Mischgebiete betragen diese 0,4 (GRZ) und 0,5 (GFZ).

In Verbindung mit der Erhöhung der Geschossigkeit und der generellen Möglichkeit zur Nachverdichtung im Bestand sollen GRZ und GFZ entsprechend einer wohngebietstypischen Bebauungsdichte auf 0,4 (GRZ) und 0,6 (GFZ) festgesetzt werden.

#### **3.3 Wandhöhe**

Bislang waren in den im Plangebiet befindlichen Bebauungsplänen keine Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Um hier keine unerwünscht hohen Gebäude zu erhalten und ein verträgliches Siedlungsbild zu gewährleisten, werden die Wand- und Firsthöhen nun festgesetzt und mit Hilfe von Systemschnitten die zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden verdeutlicht.

#### **3.4 Höhenlage**

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der zugeordneten Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

## **4 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Dachform**

Es sind Satteldächer, asymmetrische Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in den angrenzenden Baugebieten zulässig. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherrschaften unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten. Auch für Nebengebäude sollen andere Dachformen und -neigungen ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Firstrichtung nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherrschaften freigestellt werden soll, wie sie ihre Gebäude auf den Grundstücken positionieren. Ebenso soll es den Bauherrschaften freigestellt werden, ob die Garagen die gleiche Dachform wie das Hauptgebäude aufweisen.

### **4.2 Dachfarbe**

Das Farbspektrum der bisher zugelassenen naturroter Dachziegeleindeckung soll entsprechend den aktuellen Festsetzungen in den städtischen Baugebieten und landkreisweit auf ziegelrot, rotbraun und anthrazitfarben erweitert werden. Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da derartige Farben in Maihingen bereits vertreten sind.

### **4.3 Dachneigung**

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit und der zulässigen Dachformen wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst.

### **4.4 Kniestöcke**

Es sollen keine Vorgaben mehr für den Kniestock gemacht werden, da dies abhängig von Wandhöhe und innerer Gebäudeaufteilung ist und individuell umgesetzt werden soll. Nachdem ohnehin die äußere Kubatur maßgeblich für die Außenwirkung des Gebäudes ist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

### **4.5 Einfriedungen**

Die Vorgabe der Höhe für Einfriedungen sowie die Materialvorgaben entsprechen nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherrschaften und den mittlerweile üblichen Festsetzungen im Landkreis. Daher sollen die Festsetzungen für Einfriedungen durch aktuelle, landkreisübliche Vorgaben ersetzt werden.

### **4.6 Erneuerbare Energien**

Bislang sind lediglich Ziegel auf den Dächern zugelassen. Da jedoch bereits im gesamten Gebiet der Gemeinde sowie im Landkreis allgemein Photovoltaik auf den Dächern der Gebäude vorhanden ist, soll auch im Bereich der vorliegenden Änderung die Möglichkeit dafür gegeben werden. Dies ist im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien ausdrücklich erwünscht.

## **5 Grünordnung**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Süden eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese befindet sich jedoch nach Umsetzung des Baugebiets südlich angrenzend/außerhalb des Geltungsbereichs. Die bisherigen planzeichnerischen Vorgaben sind somit obsolet.



**BEBAUUNGSPLAN  
"MAIHINGEN -  
BEIM ROTEN TOR OST"  
2. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT**


Maßstab im Original 1:1000  
Stand 23.01.2023


0 10 50m

NORD



SÜD

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
"Maihingen - Beim Roten Tor Ost"  
(26.416m<sup>2</sup>)

 Grenze des Geltungsbereiches  
bestehender Bebauungspläne

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

**VERFASSER**

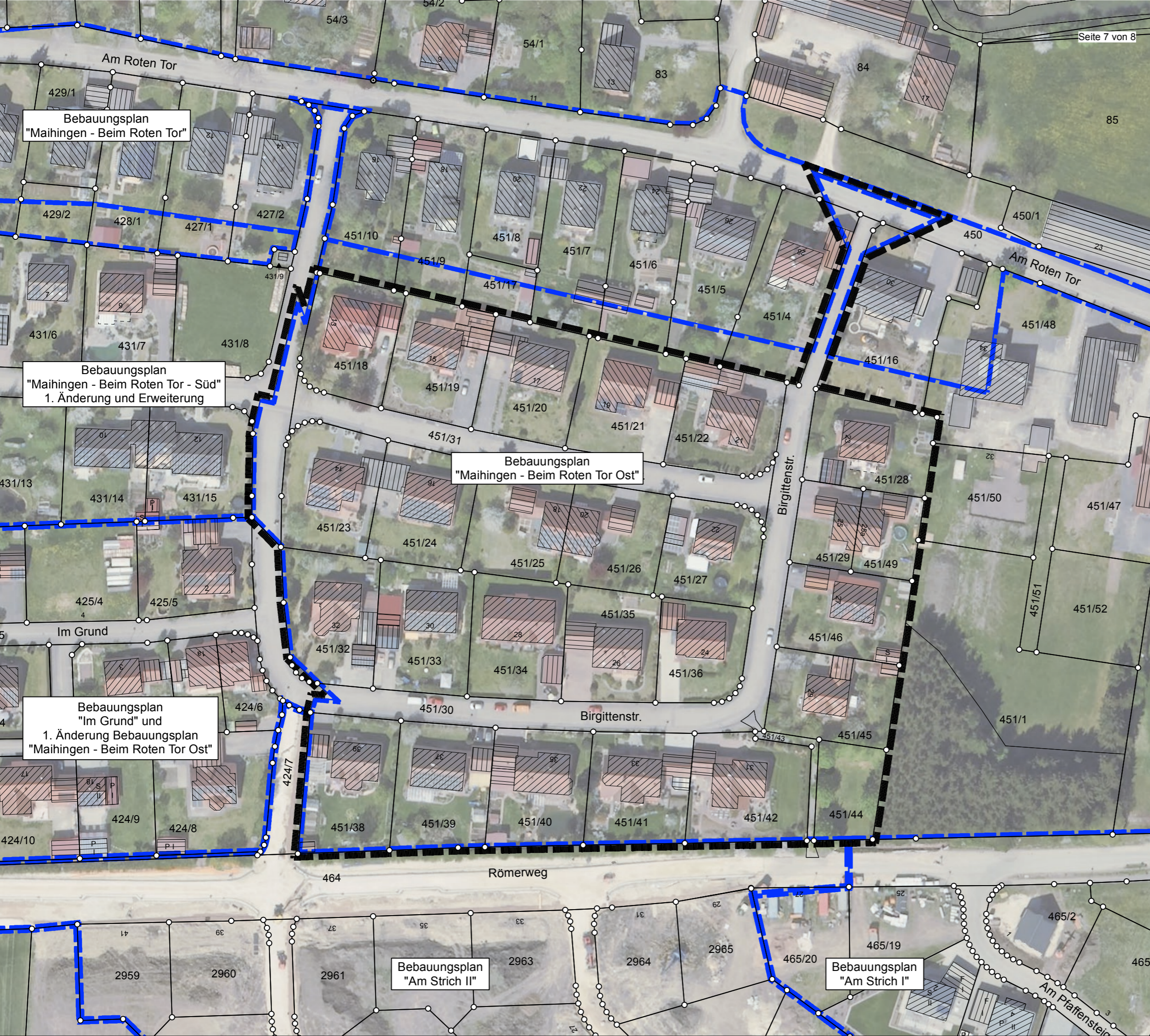


**PLANUNGSBÜRO GODTS**

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Bebauungsplan  
"Maihingen - Beim Roten Tor"

Bebauungsplan  
"Maihingen - Beim Roten Tor - Süd"  
1. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan  
"Maihingen - Beim Roten Tor Ost"

Bebauungsplan  
"Im Grund" und  
1. Änderung Bebauungsplan  
"Maihingen - Beim Roten Tor Ost"

Bebauungsplan  
"Am Strich II"

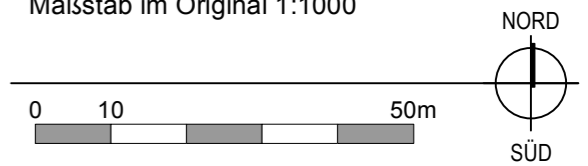
Bebauungsplan  
"Am Strich I"



BEBAUUNGSPLAN  
"MAIHINGEN -  
BEIM ROTEN TOR OST"  
2. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR.  
BEBAUUNGSPLAN

Maßstab im Original 1:1000



Verfasser: Architekt Heinz Schmitzer, Nördlingen



VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung