

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 84 / Krumbach "Nördlich vom Lexenrieder Weg"

Zeichnerischer Teil

VORENTWURF

Plandatum: 02.12.2024

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622 - 0
Telefax: 07322 - 9622 - 50



Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter Freiraum-,
Stadt- und Landschaftsplanung

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
Stand Liegenschaftskataster:	12/2022

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan im Regelverfahren

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung

Öffentliche Auslegung nach § 3 (1) und § 4a (4) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und § 4a (4) BauGB

Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) und § 4a (4) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) und § 4a (4) BauGB

Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Krumbach, _____

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Krumbach, _____

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

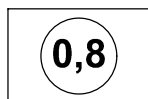
Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

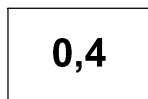


Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

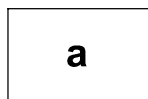


Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

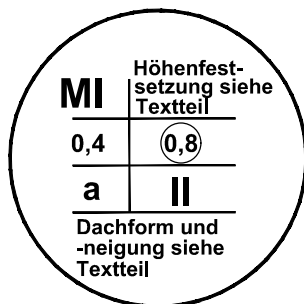
Bauweise, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



abweichende Bauweise



Baugrenze



Füllschema der Nutzungsschablone

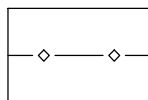
Art der baulichen Nutzung	Wand- und Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
Dachform- und Dachneigung	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



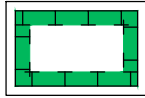
unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

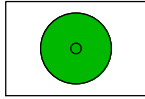


private Grünflächen

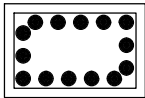
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



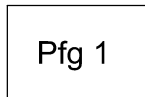
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche



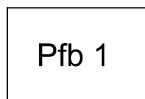
Anpflanzen von Bäumen ohne fixierte Standortfestlegung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

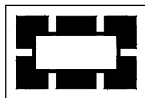


Pflanzgebot 1



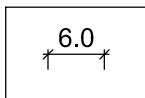
Pflanzbindung 1

Sonstige Planzeichen

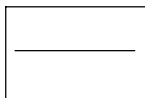


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

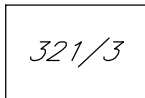
Hinweise



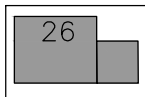
Maßzahl in Meter



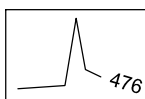
Katastergrenze



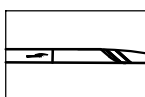
Flurstücksnummer



bestehende Gebäude inklusive Gebäudenummer



Höhenlinie mit Höhenangaben über DHHN2016



geplante Abbiegespur im Rahmen der Aufstellung des
Bebauungsplans "Krumbach Ost - nördlich vom Badweg"

Bebauungsplan "Nördlich vom Lexenrieder Weg"

Stadt Krumbach (Schwaben)

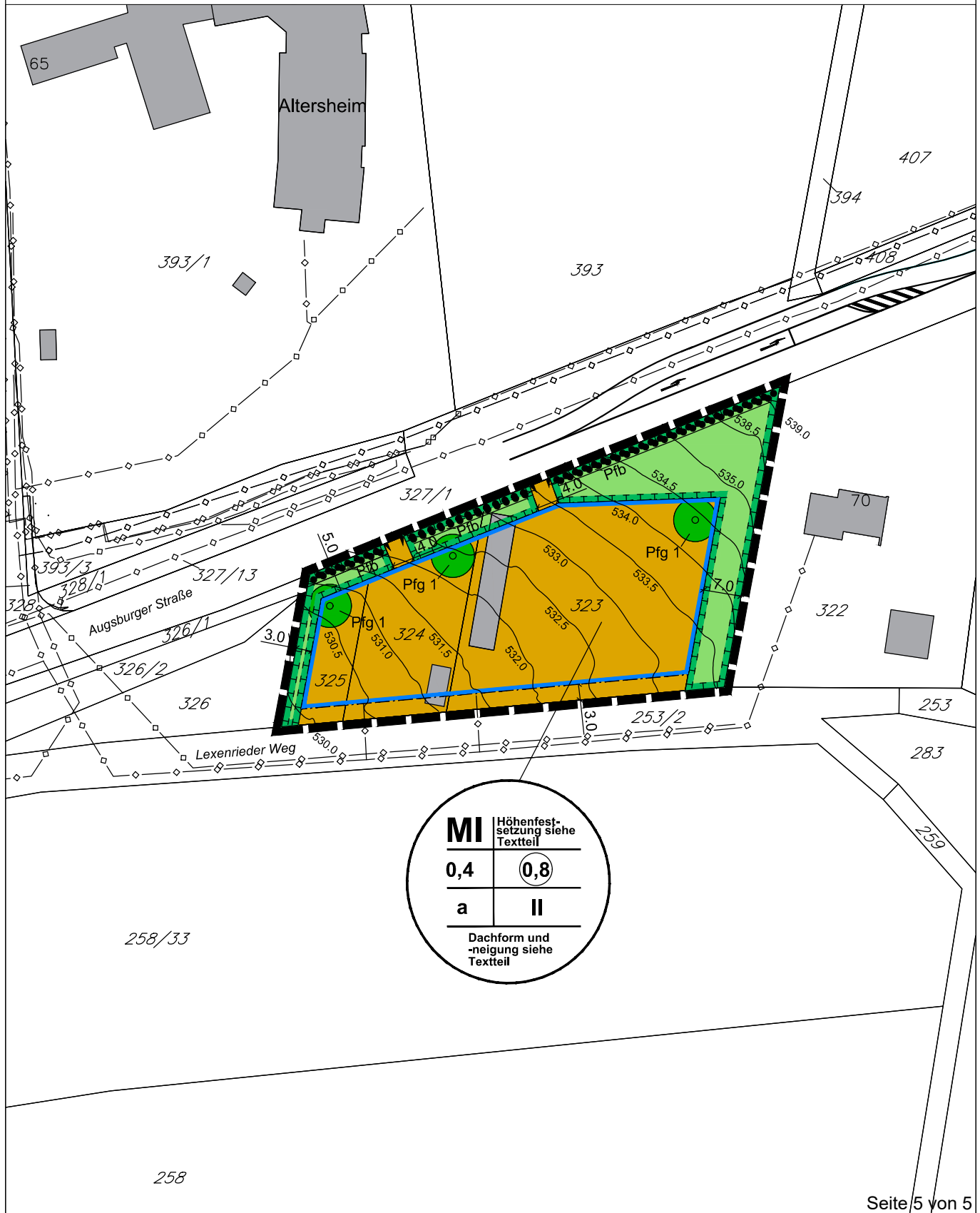
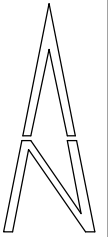
Gemarkung Hürben

Landkreis Günzburg

M 1 : 1.000

(im Original)

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m



MI	Höhenfestsetzung siehe Textteil
	0,4 0,8
a	II
Dachform und -neigung siehe Textteil	

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

Nr. 84 / Krumbach
„Nördlich vom Lexenrieder Weg“

Textteil - Vorentwurf

Plandatum: 02.12.2024

Aufgestellt
Hermaringen

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Hubert Fischer
1. Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 16

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Krumbach (Schwaben) diese Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich vom Lexenrieder Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Krumbach, den _____

Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 23.07.2024 (GVBl. S. 257)

Stand Liegenschaftskatastr 12/2022



Quelle: Luftbild BayernAtlas, abgerufen am 16.09.2024



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3 von 16

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
8.	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
9.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)	6
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
11.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	11
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	12
3.	Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	12
4.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	12
C	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	13
2.	Altlasten und Bodenschutz	13
3.	Freiflächengestaltungsplan	13
4.	Vermeidung von Vogelschlag	14
5.	Immissionsschutz	14
6.	Grundwasserschutz	15
7.	Grenzbepflanzungen	15
8.	Brandschutz	16



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

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

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Mischgebietes wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Mischgebietes ist entsprechend Planeinschrieb als Obergrenze mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über dem festgelegten Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach, Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5 von 16

2.3.2 Festsetzung Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung nach Haustyp

Haustyp 1

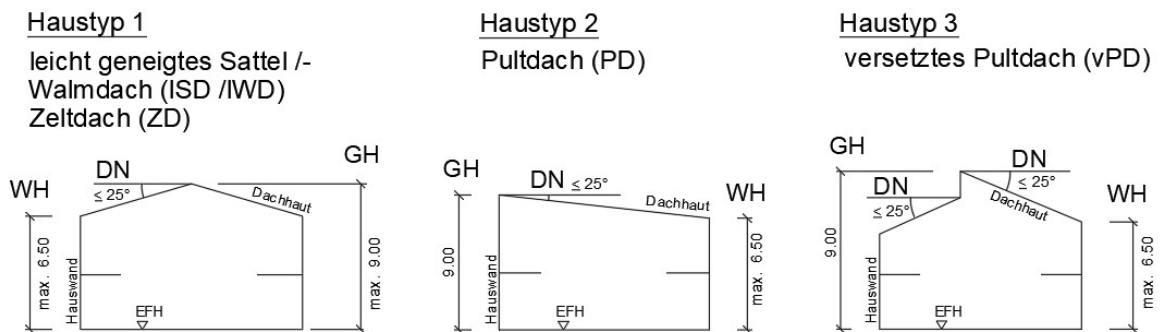
Leicht geneigtes Satteldach/- Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 9 m, WH maximal 6,50 m.

Haustyp 2

Pulldach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 9 m, WH maximal 6,50 m.

Haustyp 3

Versetztes Pulldach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 9 m, WH maximal 6,5 m.



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

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal zulässig: 2 Vollgeschosse.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6 von 16

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 15 m² Nutzfläche.

Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand beträgt 0,50 m von der Grundstücksgrenze.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

8. EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten

Für die Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus wird folgendes festgesetzt:

Im zeichnerischen Teil sind Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche „Augsburger Straße“ festgesetzt. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

9. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Anpflanzen von Koniferen und Kirschlorbeer nicht zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7 von 16

9.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen werden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

9.1.1 Baumpflanzungen (Pfg 1)

a) Pro Grundstück muss mindestens ein Baum der Pflanzliste Pfg 1 als Hochstamm (STU 14-16) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm (STU 10-12) gepflanzt werden.

Pflanzliste Pfg 1:

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 – 14

- Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus domestica Tilia cordata
- Mehlbeere Eberesche Speierling Winter-Linde
- Obstbäume: Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder 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. Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge. Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel. Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

9.1.2 Pflanzbindung (Pfb 1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzte Fläche (Hecke) ist zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz in der Qualität 2 xv 600-100 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.1.3 Ausgleichsmaßnahmen / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1a BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt über planinterne Maßnahmen. Zugeordnet wird als Ausgleichsfläche folgender Bereich: Teilflächen der Flurstücke Nr. 323, 324 und 325.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Herstellung:

- Mähen der Rasenfläche, ggf. lockern und einebnen der Flächen die durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wurden



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 16

- Aufreißen der bestehenden Grasnarbe und Zwischensaat / Ansaat mit autochthonem artenreichen Wiesensaatgut (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- Anpflanzung von 7 heimischen Obstbäumen, Hochstamm StU mindestens 14-16 cm inklusive Dreibock und entsprechender Anbindung auf der Teilfläche von Flurstück Nr. 323.

Entwicklungspflege:

- 1-malige Mahd der Wiesenfläche im Herbst oder Frühjahr
- Regelmäßiges Wässern der Obstbäume in den ersten 3 Jahren
- Regelmäßiges durchführen von Pflegeschnitte und Kontrolle der Dreiböcke / Anbindung.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Dachdeckung, Dachbegrünung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

Flachdächer sind extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mind. 12 cm über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht zu begrünen. Alle Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

10.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit Notüberlauf in Sickerschacht/Sickerrigole mit einem Volumen von mindestens 2 m³ pro 100 m² herzustellen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden.

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten.

Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 16

10.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen. Die Betriebszeiten der Außenbeleuchtungskörper an Gebäuden und Gebäudezugängen sind durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warm-weißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin verwenden.

Als Beleuchtungsmittel sind Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T-Lampen (gelbes Licht) zu verwenden.

10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Rodung Gehölze / Baufeldberäumung

Rodung von Gehölzen und Beräumung Baufeld zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Rodung und Beräumung außerhalb dieses Zeitraumes sind vorab die Rodungsbereiche auf Brutvögel und Fledermäuse zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung der Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH bei.

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

- 1) Im Plan in der Anlage 2 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Die Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 3) Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die lärmabgewandte Südfassade zu planen.
- 4) Es sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
 - Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 20 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 16

- Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
 - Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn durch einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis nachgewiesen wird, dass das betreffende Schlaf- oder Kinderzimmer über mindestens ein Fenster verfügt, an dem der, durch den Verkehrslärm verursachten, Beurteilungspegel zur Nachtzeit 45 dB(A) nicht überschritten wird.
- 5) Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 16

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

1.1 Dachformen

Leicht geneigtes Satteldach / Walmdach (ISD/IWD) und Zelt Dach (ZD): Zulässig sind leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°.

Pulldach (PD): Zulässig sind Pulldächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

Versetztes Pulldach (vPD): Zulässig sind versetzte Pulldächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

Die Dachneigung von Garagen, welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, muss der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Freistehende Garagengebäude sind mit Flachdach zu versehen. Diese sind extensiv zu begrünen. Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Quergiebeln sind zulässig, Dachgauben sind nicht zulässig. Diese dürfen eine Gesamtlänge von max. 3,50 m haben. Die Summe aller Dachaufbauten je Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Mindestens 50 % der gesamten Dachfläche von Hauptgebäuden ist mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wie z. B. Photovoltaik oder Solarthermie herzustellen. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieranlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut ist einzuhalten. Aufgeständerte Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit erfolgen.

1.4 Außenwände

Die Fassaden sind zu verputzen und in hellen Tönen zu streichen. Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig. Zulässig sind auch Holzfassaden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 16

1.5 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen.

3. STELLPLÄTZE

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Krumbach wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt:

- Je Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- Je Gewerbeeinheit 2,0 Stellplätze

Diese können als Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagenstellplätze hergestellt werden.

4. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

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

4.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen als Holzzäune oder Stabgitterzäune bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind nicht zugelassen. Das Geflecht in Stabgitterzäunen ist nicht zulässig.

4.2 Schotter- und Kiesgärten

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten (lose Materialschüttung mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen ohne Pflanzen) ist nicht zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13 von 16

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

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

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.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

3. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14 von 16

- Lage und Höhenlage der Gebäude (einschließlich der Nebenanlagen)
- Lage und Höhenlage der Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Einfriedungsverläufe und -arten
- Oberflächenentwässerungen
- Lage und Art der Außenbeleuchtung

4. VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG

Zur Vermeidung von Vogelschlag (Vogelkollision) an Glasflächen durch Transparenz und Spiegelungen, wird auf die nachfolgenden Möglichkeiten, welche sich für Privatgebäude eignen, verwiesen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas, Verwendung heller Gardinen
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen)
- Anbringen von Insektenschutznetzen
- Reduzierung der Fensterreinigung

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2014.Immissionsschutz

5. IMMISSIONSSCHUTZ

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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 16

5.1 DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Die Besitzer und Bebauer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders ist mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Heu, Mais-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr abends zu dulden.

5.2 BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN

Informationen zur Zulässigkeit von Luftwärmepumpen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sowie Vorgaben zur Aufstellung der Anlagen in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels und erforderlicher Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden enthält das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (2018).

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

6. GRUNDWASSERSCHUTZ

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen nur dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird generell empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem Grundstück vorrangig breitflächig über die belebte Oberbodenschicht (Grünflächen) zu versickern.

7. GRENZBEPFLANZUNGEN

Bezüglich der Regelung zu Grenzbepflanzungen wird auf das bestehende landesrechtliche Nachbarrechtsgesetz verwiesen. Mit Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Bei Höhen von über 2 m sind dies 2 m Abstand.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 16

8. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

Nr. 84 / Krumbach
„Nördlich vom Lexenrieder Weg“

Begründung - Vorentwurf

Plandatum: 02.12.2024

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Hubert Fischer
1. Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 3

TABELLENVERZEICHNIS 3

A. BEGRÜNDUNG 4

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2	Alternativprüfung	4
8	Umweltrelevante Belange.....	10
8.1	Immissionsschutz.....	10
8.3	Hochwasserschutz	11
8.4	Klimaschutz.....	12
9	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	12
10	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	12
11	Örtliche Bauvorschriften Bayern.....	16
12	Hinweise und nachrichtliche übernahmen	17
13	Planungsstatistik.....	17
14	Anhang.....	17

B QUELLEN..... 18

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 19



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3 von 19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern	4
Abbildung 2:	Auszug Karte Entwicklungsachsen und zentrale Orte der Region Donau-Iller	6
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes innerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)	10
------------	---	----



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 19

A. BEGRÜNDUNG

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf dem Grundstück Flur Nr. 323 Gemarkung Hürben am Lexenrieder Weg möchte ein Schreiner ein nachhaltiges Holzhaus mit integriertem Büro errichten, das er bewohnen möchte, aber auch als Musterhaus gelten soll. Außerdem hat er dort sein Holzlager.

Da der Bereich von Flurstück 323 bis 325 bisher Außenbereich nach § 35 ist, möchte die Stadt Krumbach mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich vom Lexenrieder Weg“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweisung eines Mischgebietes am Ortsrand von Krumbach schaffen. Im Sinne der Nachverdichtung soll sich die neue Bebauung im Blick auf die geplante Bebauung im Norden und an das bestehende Wohnhaus östlich des Plangebietes integrieren.

Die Fläche des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2 ALTERNATIVPRÜFUNG

Für das Vorhaben kommen keine alternativen Flächen bzw. Standorte in Frage. Die Flächen im Geltungsbereich sind im privaten Eigentum und werden bereits mit einem Holzlager genutzt und sollen nun mit einem konkreten Bauvorhaben ergänzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich vom Lexenrieder Weg“ sollen diese Flächen dafür verfügbar gemacht werden.

Durch die Planung werden neue Flächen nicht in Anspruch genommen.

3 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm 2023 Bayern ist Krumbach (Schwaben) ausgewiesen als Mittelzentrum. Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Krumbach (Schwaben) liegt im Bereich „allgemeiner ländlicher Raum“.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5 von 19

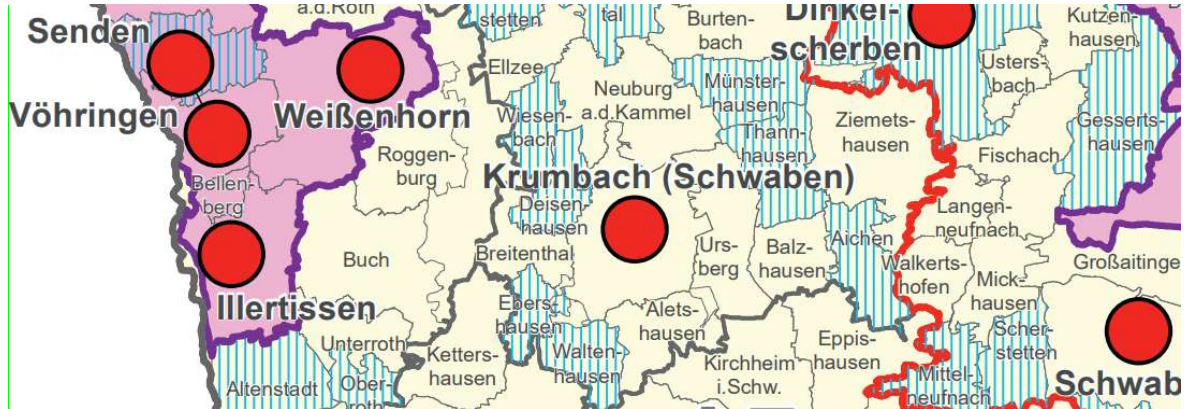


Abbildung 1: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023).

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden und auf ein Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen der Bevölkerung, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6 von 19

Zu 3.2 (B) [...] Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zu 3.3 (B) Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. [...]

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. [...]

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die Siedlungsentwicklung wird durch Aufstellung des Bebauungsplans am Bestand ausgerichtet. Eine weitere Zersiedelung in Form bandartiger Strukturen wird vermieden, da sich das Plangebiet südlich an geplanter Bebauungen anfügen wird und nördlich eines bestehenden Wohnhauses welches augenscheinlich den Ortsrand der Bebauung Krumbachs bildet. Auf bestehende Infrastruktur kann zurückgegriffen werden. Potenziale der Innenentwicklung werden nicht herangeführt, da es sich um eine konkrete Planung handelt. Bei der Ausweisung des Mischgebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung in deren Rahmen Verdichtungspotenzial genutzt wird.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Donau-Iller (2023) an den folgenden Entwicklungsachsen:

- Günzburg – Kötz – Ichenhausen – Krumbach (Schwaben) – Pfaffenhausen – Mindelheim – Dirlawang - [Kaufbeuren];
- Memmingen – Boos – Babenhausen – Krumbach (Schwaben) – Thannhausen – Ziemetshausen – [Augsburg];
- Krumbach – Schwaben – Buch – Illertissen – Dietenheim – Schwendi – Laupheim – Ehingen (Donau) - [Münsingen].



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7 von 19

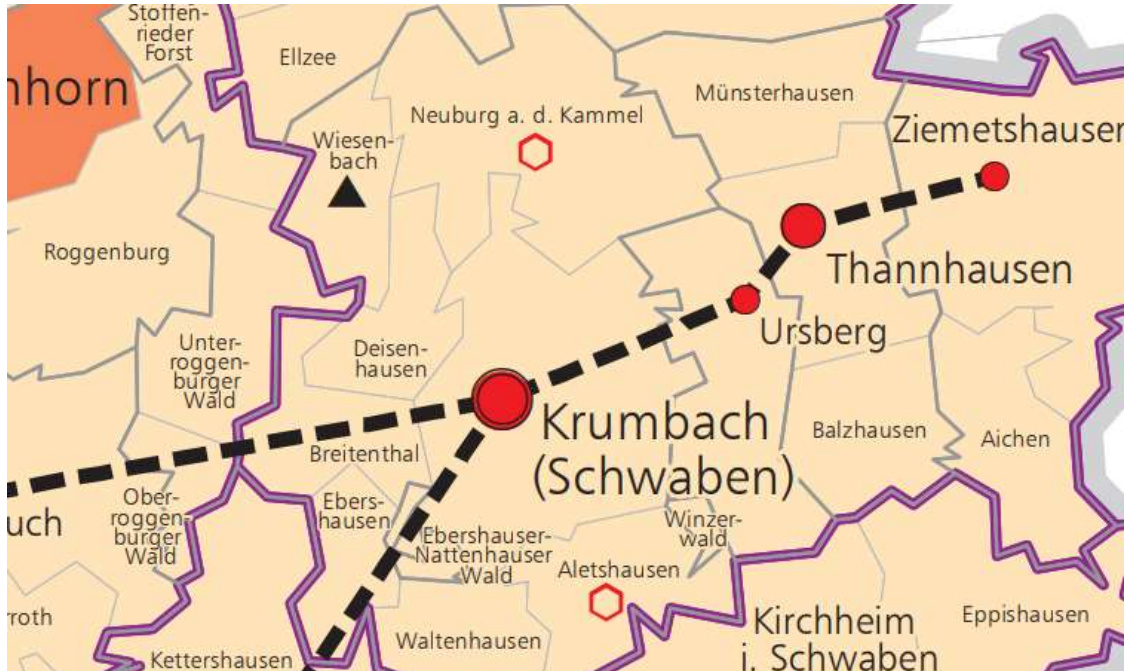


Abbildung 2: Auszug Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller 2023
(Quelle: <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung>, zuletzt abgerufen am 27.03.2024)

Aus dem Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller sind u. a. folgende Ziele in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten:

A II Raumstruktur

2 Ländlicher und strukturschwacher Raum

2.1 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Hierzu sollen insbesondere

Zu G (1) bis G (5): Um im ländlichen Raum der Region Donau-Iller, der insbesondere in den peripheren Bereichen eine geringe Bevölkerungsdichte aufweist, die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse zu sichern und zu verbessern, ist es notwendig, dass der für die Region insgesamt angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen; [...]



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 19

B III Siedlungswesen

1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

Z (4) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Eine Zersiedlung in Form bandartiger Strukturen wird vermieden, da sich das Plangebiet nördlich an geplanter Bebauung anfügt und in gewissem Maße zur Nachverdichtung führt, da die bestehende Lücke zwischen dem östlich des Plangebietes liegenden Wohnhaus geschlossen wird. Es wird Verdichtungspotenzial genutzt.

Durch die Gehölzpflanzungen wird das Plangebiet besser in die Landschaft mit eingebunden. Die Planung steht den Vorgaben des Regionalplans nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans (Mischgebiet) weicht somit von der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans
(Quelle: Stadt Krumbach).

4 EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Hürben:

Flurstücke Nr. 323, 324 und 325.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind die Flurstücke Nr. 322, 327/1 (Bundesstraße B 300), 326, 326/1, 326/2 und 253/2 (Lexenrieder Weg).

6 LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Krumbach an der Bundesstraße 300 (Augsburger Straße). Die Topographie im Plangebiet ist eben und bewachsen. Um das Plangebiet verläuft eine Hecke.

Im Süden und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und ein Wohnhaus im Osten. Nördlich schließt die Bundesstraße 300 (Augsburger Straße) an und südlich der Lexenrieder Weg. Südöstlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen und im nördlichen Bereich befindet sich ein Seniorenheim.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 19

7 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans als Garten mit einem Holzlager genutzt.

7.2 Bodenwerte

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden wie folgt klassifiziert: 8c und 76b

8c Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)

76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

(Quelle: <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/boden/uebk25?> abgerufen am 28.09.2023)

Die Böden sind gemäß der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 (*UmweltAtlas Bayern, online abgerufen am 18.09.2024*) als sL4 gekennzeichnet. Was der Bodenart sandiger Lehm mit der Zustandsstufe 4 entspricht. Gemäß dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung weisen die Böden im Gebiet eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit auf.

7.3 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten und nicht bebauten Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

7.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 300 (Augsburger Straße). Ein Anschluss des Lexenrieder Weges als Erschließungsstraße an die Augsburgische Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, weil Abbiegeradien nicht eingehalten werden können. Außerdem sind die Sichtverhältnisse wegen des spitzen Winkels sehr schlecht. Die Unfallgefahr ist unnötig hoch.

7.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsstraße verlaufen mehrere unterirdische Leitungen (Trinkwasserleitung und Mischwasserkanal der Stadtwerke Krumbach) sowie Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, Vodafone Deutschland GmbH und eine Erdgasleitung der Schwaben Netz GmbH.

8 UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 19

Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)

Durch die angrenzende Bundesstraße 300 sind Verkehrsimmissionen vorhanden, die sich auf die Umgebung auswirken. Das Plangebiet grenzt lediglich in Norden direkt an die Bundesstraße an.

Immissionsschutzrechtlich zu betrachtende Betriebe kommen im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vor. Aufgrund der direkt anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf Emissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Diese sind grundsätzlich anstandslos zu dulden.

8.3 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine Hochwassergefahregebiete des HQ100 sowie HQextrem vor.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 19

8.4 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Festsetzungen begrünter Flachdächer tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen und Sträuchern herabgesetzt. Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Der Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall wirkt einer Überhitzung entgegen (AlbedoEffekt).
- Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen festgesetzt. Dadurch wird ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet.

9 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der gewünschten städtebaulichen Nutzung.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13 von 19

Nicht zugelassen werden nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen und nach § 6 Abs. Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten. Die mögliche nächtliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Tankstellen und Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden. Für Gartenbaubetriebe sind geeignetere Standorte vorhanden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

Um am Ortsrand weiterhin ausreichend Frei- und Grünflächen zu erhalten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Zudem orientiert sich die geplante Bebauungsdichte an den nördlich geplanten Allgemeinen Wohngebieten.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde festgesetzt, um die Proportionen der baulichen Anlagen im Verhältnis zum Grundstück zu regeln.

10.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

10.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

10.3 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Höhendefinition der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgelegt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen.

10.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise begründet sich dadurch, dass die Nutzung auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge benötigt. So wird eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke innerhalb der Baugrenze gewährt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig, aufgrund des begrenzten Platzes und zur Bewahrung der gebietsprägenden offenen Bauweise.

10.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14 von 19

10.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. So wird eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden.

10.6.1 Garagen und Pkw-Stellplätze

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen wie Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird.

10.6.2 Sonstige Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen und Nebengebäude ohne Feuerstätten ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

10.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll dazu beitragen, dass sich die Wohnungsanzahl im Gebiet der Umgebung entsprechend entwickelt und eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

10.8 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Sichtverhältnisse wurden die Grundstückszufahrten von der B300 Augsburgener Straße festgesetzt. Zur Vermeidung eines negativen städtebaulichen Bildes wurde die Breite und die Anzahl der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt.

10.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen wird festgesetzt, dass keine Koniferen und kein Kirschlorbeer zulässig sind.

Private Grünflächen

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen festgesetzt und mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen.

Der Ausgleich zum Bebauungsplan wird planintern erbracht. Hierzu soll der bestehende intensiv genutzte Privatgarten aufgewertet und als Ausgleichsfläche gesichert werden. Planintern ist neben der Anpflanzung von einheimischen Obstbäumen, die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorgesehen. Durch die Umsetzung der planinternen Ausgleichsmaßnahme, kann der Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Flächen



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 19

verringert und verhindert werden, zudem wird das Landschaftsbild am Ort des Eingriffs aufgewertet.

10.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.10.1 Dachdeckung

Um die Eintragung von Schwermetallen in den Boden und in die Kanalisation zu verhindern ist die Wahl der Dachdeckung eingeschränkt. Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren werden Flachdächer begrünt.

10.10.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Für die Versickerung des Niederschlagswassers wird auf den Grundstücken eine Retentionszisterne mit Notüberlauf hergestellt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

10.10.3 Beleuchtung

Um Lichtverschmutzungen zu vermeiden und zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Vögeln sind Einschränkungen bei den Leuchtmitteln getroffen.

10.10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten und Ruhezeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

10.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz und vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BimSchG

Zum Schutz der künftigen Bewohner sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sind dazu geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Diese resultieren aus dem berechneten maßgeblichen Pegel.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 19

11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung des Landschaftsbildes sind Anforderungen an die Dachgestaltung und Gestaltung der Außenwände sowie Dachaufbauten getroffen worden.

11.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild sind Werbeanlagen nicht zulässig. Schilder die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen sind zulässig.

11.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Für eine angemessene Durchgrünung und im Sinne des Artenschutzes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche anzulegen und Schottergärten verboten.

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand sowie Ausschluss von Mauern und Sockelmauern soll gewährleisten, dass Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

11.4 Stellplätze

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit und Gewerbeinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17 von 19

12 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Des Weiteren sind Hinweise enthalten.

13 PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Mischgebiet	0,24	68,6
Private Grünflächen	0,11	31,4
Gesamtfläche	0,35	100

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik.
(Quelle: Eigene Darstellung).

14 ANHANG

- Anhang 1: Schalltechnische Untersuchung
- Anhang 2: Grafik zum passiven Schallschutz
- Anhang 3: Artenschutzgutachten



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 19

B QUELLEN

BAY. STAATSREGIERUNG (2020): LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN, LEP
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayernatlas,
online abgerufen Stand Oktober 2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Umweltatlas, online abgerufen Stand Oktober
2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, FIN-Web bzw. FIS-Natur online abgerufen,
Stand Oktober 2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, LEITFADEN
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung- bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Stand
2022

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE
ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der
aktuell gültigen Fassung

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (2035): REGIONALPLAN DONAU-ILLER

STADT KRUMBACH (SCHWABEN): Flächennutzungsplan Stand 1999



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 19 von 19

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -