

# MARKT WALLERSTEIN

Weinstraße 19  
86757 Wallerstein  
Lkr. Donau-Ries, Frst. Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „GRABENFELD II“ 1. ÄNDERUNG

---

### TEIL A) PLANZEICHNUNG

### TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 28.03.2023  
zuletzt geändert am 13.06.2023

---

#### 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



**BEBAUUNGSPLAN  
 "GRABENFELD II"  
 1. ÄNDERUNG**

**A) PLANZEICHNUNG**  
 Maßstab im Original 1:1000

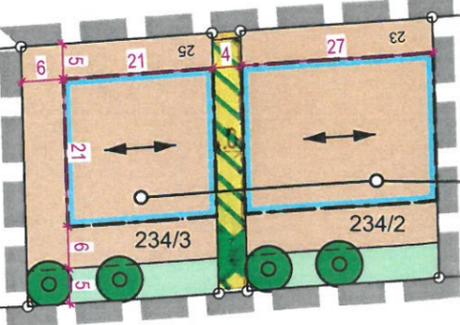
Entwurf vom 28.03.2023  
 zuletzt geändert am 13.06.2023



-  Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung
-  Dorfgebiet
-  von der Bebauung freizuhaltende private Flächen
-  von der Bebauung freizuhaltende öffentliche Flächen
-  Baugrenze
-  Maßangabe
-  Bäume zu pflanzen
-  Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
-  offene Bauweise
-  Firstrichtung  
Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
 - amtliche digitale Flurkarte (05/2021)  
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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



*Handwritten signature: J. Godts*

# MARKT WALLERSTEIN

Weinstraße 19  
86757 Wallerstein  
Lkr. Donau-Ries, Frst. Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „GRABENFELD II“ 1. ÄNDERUNG

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 28.03.2023  
zuletzt geändert am 13.06.2023

---

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
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
4	Zahl der Vollgeschosse.....	4
5	Bauweise .....	4
6	Garagen und sonstige Nebengebäude.....	4
7	Gestaltung der Gebäude.....	4
8	Außengestaltung und Sockel.....	5
9	Einfriedungen.....	5
10	Sichtdreiecke .....	5
11	Bepflanzungen.....	5
12	Erneuerbare Energien.....	5
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>6</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	6
2	Bodenschutz .....	6
3	Denkmalschutz .....	6
4	Brandschutz.....	7
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	7
5.1	Drainagen.....	7
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	7
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	8
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	8
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	9
6	Immissionen.....	9
7	Versorgungsleitungen.....	9
8	Hinweise zu § 13a BauGB .....	9
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>10</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	10
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	10
3	Satzungsbeschluss.....	10
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	10
5	In-Kraft-Treten.....	10

## A PRÄAMBEL

Die Markt Wallerstein 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 10.02.2023 (GVBl. S. 22)) 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 „Grabenfeld II“ 1. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **28.03.2023**, zuletzt geändert am **13.06.2023** besteht aus

- A) Planzeichnung mit Änderungsbereich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen **gelten ausschließlich für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich der 1. Änderung**. Sie ersetzen im Bereich der 1. Änderung die bisherigen Festsetzungen vollständig. Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 1. Änderung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

### 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 der 1. Änderung umfasst die Flurnummern Fl.-Nr. 40 (TF), 243/2 und 243/3 Gemarkung Birkhausen.

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

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind jedoch nur die nach Abs. 2 Nr. 3 und 3 der BauNVO festgesetzten Kleinsiedlungen und landw. Nebenerwerbstellen, sowie sonstige Wohngebäude.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen **Orientierungswerte** für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

#### **4 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind verbindlich.

#### **5 Bauweise**

1. Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
2. **entfällt ersatzlos**

#### **6 Garagen und sonstige Nebengebäude**

1. Kellergaragen sind nicht zulässig.
2. Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Gesamtgröße mit 20 m<sup>2</sup> bebauter Fläche zulässig.  
Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und einheitlich zu gestalten.
3. Bei beidseitigem Grenzbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

#### **7 Gestaltung der Gebäude**

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit **ziegelroter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung** zugelassen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
2. Nebengebäude und Garagen sind mit flachen Dächern oder Satteldächern bei zweckentsprechender Deckung auszuführen. Die Deckung ist in der Tönung dem Hauptgebäude anzugleichen.

3. Bei den Hauptgebäuden wird die Wandhöhe in Abhängigkeit der Dachneigung wie folgt festgesetzt:  
Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 45° dürfen eine Wandhöhe von 4,6 m nicht überschreiten.  
Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 12° bis 25° dürfen eine Wandhöhe von 6,6 m nicht überschreiten.  
Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (=unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt)  
Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 15 cm über Straßenniveau liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
4. Dachgauben sind bei den Hauptgebäuden bis zu 1/3 der Dachlänge und bis 1,25 m Höhe zulässig.

## 8 Außengestaltung und Sockel

1. Farblich betonte Sockel sind unzulässig
2. Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen. Auffallende Putzmuster sind unzulässig.
3. Als Fassadenverkleidung können ausnahmsweise Klinker-Verblender bis zu einem Fünftel der gesamten Fassadenfläche zugelassen werden.

## 9 Einfriedungen

1. An den Straßenseiten ist eine Einfriedung aus Natursteinsockel oder Sichtbetonsockel 20 cm hoch zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf 0,90 m nicht überschreiten.
2. Die Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

## 10 Sichtdreiecke

Im Bereich der in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten und freizuhaltenen „Sichtdreiecke“ dürfen bauliche Anlagen aller Art, Anpflanzungen und dgl. in keinem Fall die Höhe von 0,90 m überschreiten.

## 11 Bepflanzungen

1. Die Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück sollte neben niedriger Strauchbepflanzung auch eine Gerüstpflanzung in Form größerer Bäume wie Ahorn, Linde, Eiche, Kastanie und Obstbäumen angelegt werden
2. Die öffentlichen Grünflächen, Parkplätze, sowie der Kinderspielplatz sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen. Der Kinderspielplatz ist außerdem mit der unteren Naturschutzbehörde zu gestalten.

## 12 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Sie sind parallel zur Dachfläche oder Wandfläche anzubringen. Bei Flachdächern (z.B. auf Garagen) kann eine Solarthermie- bzw. Photovoltaik-Anlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen 2 m beträgt, die Aufständigung die Höhe von 80 cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet und der Winkel max. 30° entspricht.

Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

## C 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

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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

## **4 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“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. 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.

## 6 Immissionen

### 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.

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Wallerstein hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **31.01.2023** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.04.2023 im Amtsblatt Nr. 11** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **28.03.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **17.04.2023 im Amtsblatt Nr. 11** 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 des Marktes Wallerstein hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **28.03.2023, zuletzt geändert am 13.06.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **13.06.2023** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Wallerstein, den **14.06.2023**

.....  
Georg Stoller, 2. Bürgermeister



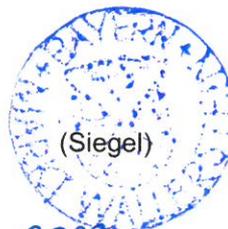
(Siegel)

### 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 Marktgemeinderates vom **13.06.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wallerstein, den **14.06.2023**

.....  
Georg Stoller, 2. Bürgermeister



(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **22.06.2023** 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 Markt Wallerstein zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wallerstein, den **23.06.2023**

.....  
Georg Stoller, 2. Bürgermeister



(Siegel)

# MARKT WALLERSTEIN

Weinstraße 19  
86757 Wallerstein  
Lkr. Donau-Ries, Frst. Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „GRABENFELD II“ 1. ÄNDERUNG

---

### C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 28.03.2023  
zuletzt geändert am 13.06.2023

---

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	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Zahl der Vollgeschosse .....	5
1.2	Wandhöhe .....	5
1.3	Höhenlage .....	5
2	Örtliche Bauvorschriften.....	5
2.1	Dachneigung .....	5
2.2	Dachfarbe.....	5
2.3	Erneuerbare Energien .....	5
<b>C</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>6</b>
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	6
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan, Auszug .....	7

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

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

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Grabenfeld II“ erlangte am 18.08.1983 Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung.

#### **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 Marktgemeinderat 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 in einem Teilbereich zu aktualisieren. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Um 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 Marktgemeinderat 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 für den Bereich der Änderung insgesamt aktualisiert.

Die Planzeichnung wird hingegen nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist.

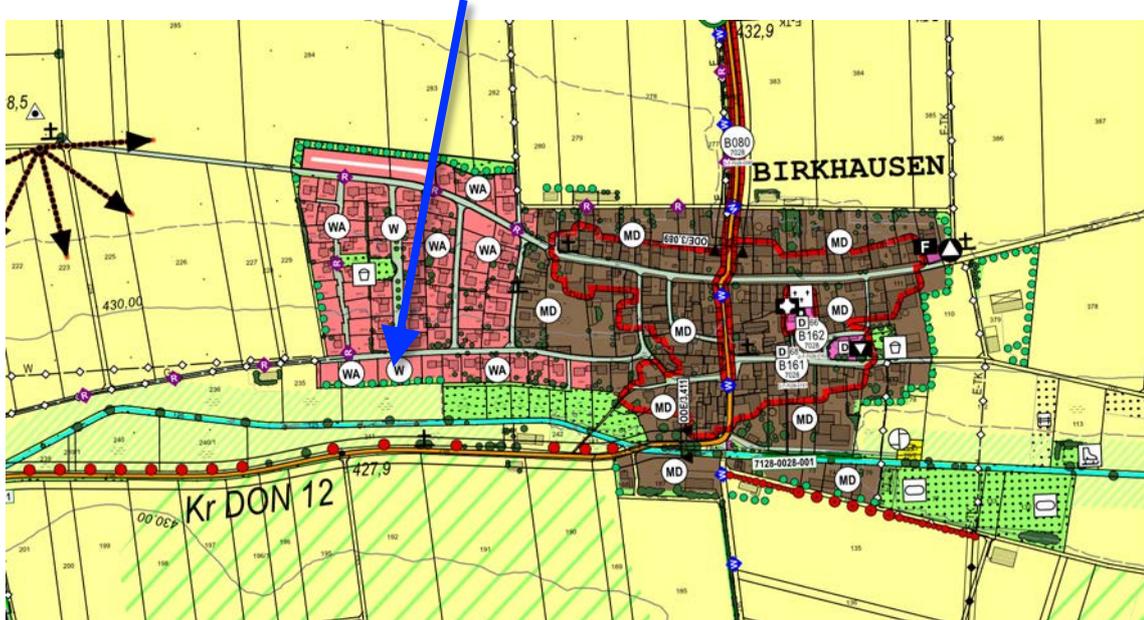
#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 2.144 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 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

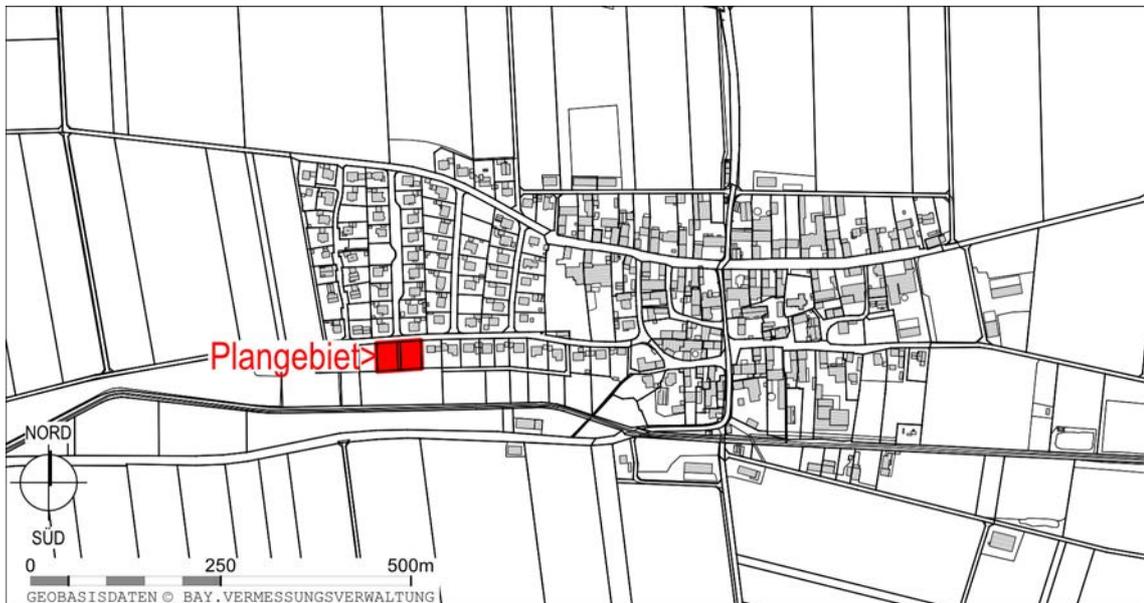
Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wallerstein weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus, was der faktisch vorhandenen Nutzung entspricht, wenngleich der Bebauungsplan ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO vorsieht. Dies steht jedoch den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht grundsätzlich entgegen, sodass eine Flächennutzungsplanänderung als nicht erforderlich erachtet wird. Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung berücksichtigt werden.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Westen des Ortsteiles Birkhausen.



Maßstab 1:10.000

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 40 (TF, Wiesenweg)
- **im Osten** durch die Fl.-Nr. 234/1 (Wohnen)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 234 (Grünland)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 234/4 (Wohnen)  
jeweils Gemarkung Birkhausen

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf I+DG festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 1. Änderung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, ohne die zwingende Vorgabe eines Dachgeschosses. 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).

#### **1.2 Wandhöhe**

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe in Abhängigkeit der Dachneigung auf 4,60 m bzw. 6,60 m erhöht, um so den mittlerweile landkreisüblichen Festsetzungen zu entsprechen und ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

#### **1.3 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 von der zugeordneten Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### **2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **2.1 Dachneigung**

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

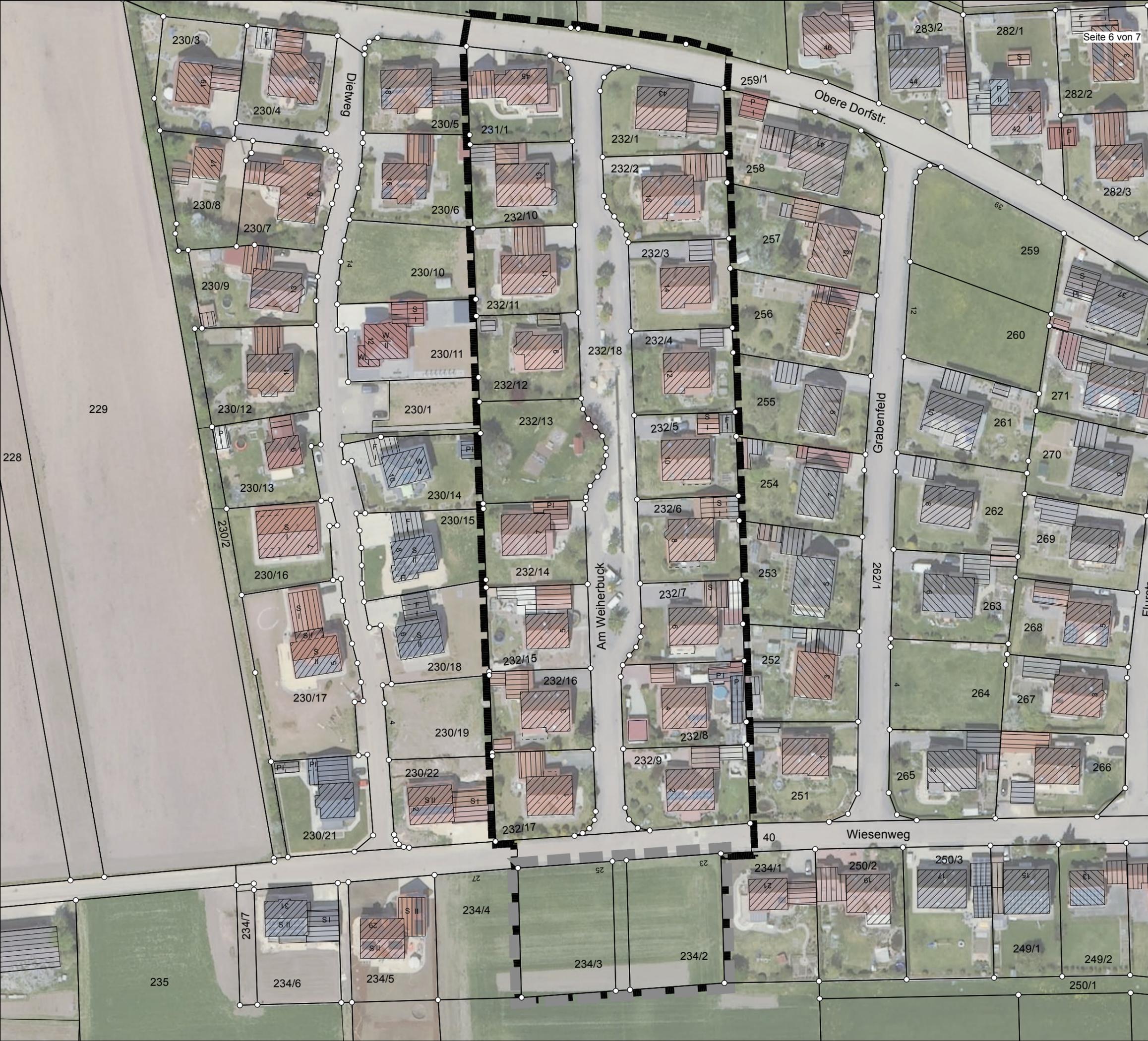
#### **2.2 Dachfarbe**

Das Farbspektrum der bisher zugelassenen hellroten Ziegeldeckung 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 Farbgebungen in Birkhausen bereits vertreten sind.

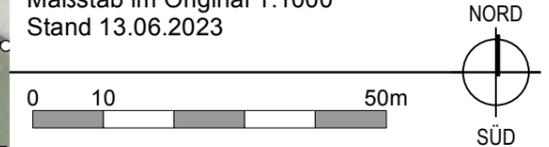
#### **2.3 Erneuerbare Energien**

Bislang ist lediglich eine Ziegeldeckung auf den Dächern zugelassen. Da jedoch bereits im gesamten Gebiet des Marktes Wallerstein sowie im Landkreis allgemein Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie 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.



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GRABENFELD II"**  
**1. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN**  
**BESTANDSÜBERSICHT**  
 Maßstab im Original 1:1000  
 Stand 13.06.2023

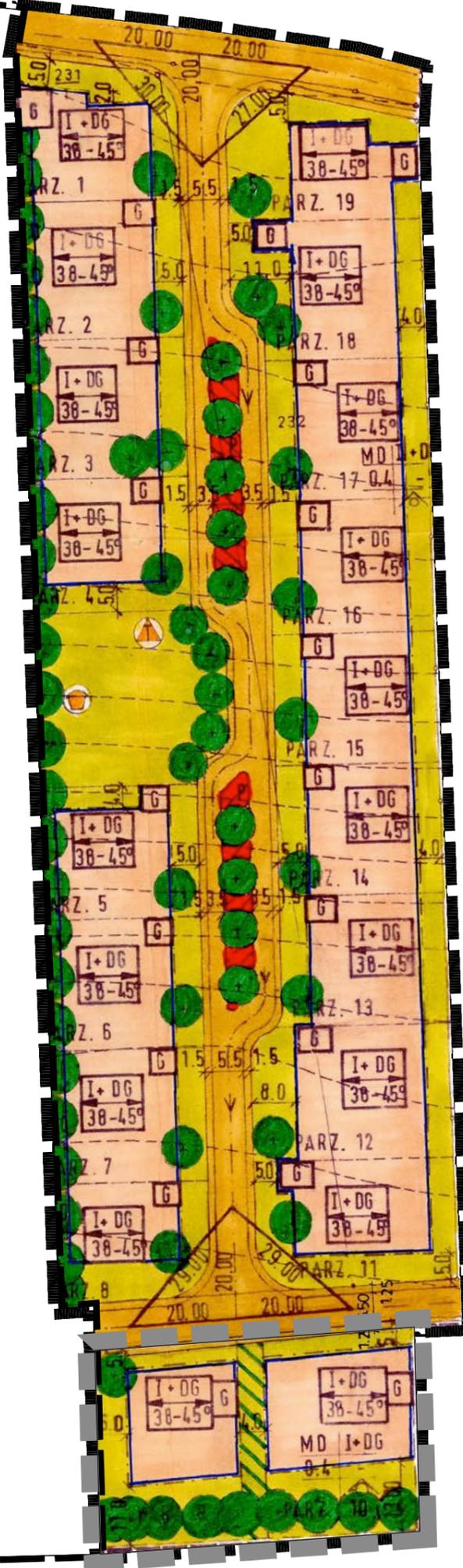


-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Grabenfeld II"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung (2.144m<sup>2</sup>)

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)  
 - amtliche digitale Flurkarte (05/2021)  
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

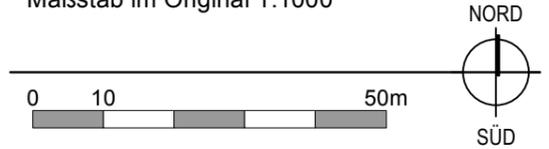
**VERFASSER** PLANUNGSBÜRO GODTS  
**JOOST** Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 0 73 62/92 05-17  
 E-Mail info@godts.de  
**GODTS** Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# BEBAUUNGSPLAN "GRABENFELD III"



## BEBAUUNGSPLAN "GRABENFELD II" 1. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR.  
BEBAUUNGSPLAN  
Maßstab im Original 1:1000



- Geltungsbereich Bebauungsplan "Grabenfeld II"
- Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung (2.144m<sup>2</sup>)

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