GEMEINDE REIMLINGEN
Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN „MISSIONSHAUS ST. JOSEF“

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 03.08.2023
zuletzt geändert am 26.10.2023

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MDW 1 — Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

Freiflächen im Bereich des dörflichen Wohngebietes

Flächen für den Gemeinbedarf (4 PlanZV) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Freiflächen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV)

GRZ — Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)

II+S

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, 3.1 PlanZV)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1.4 PlanZV)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (6.2 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", öffentlich
P — Zweckbestimmung: "parken", öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a/b) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

Pflanzbindung für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Rückbau von baulichen Anlagen

Vermaßungslinie in Meter (3, 6,5, 3)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

Beginn Zu- und Abfahrtsrampe zur TGa

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse (Dachneigung siehe Textteil)		
	MDW 1 III+S DN siehe Textteil		IV DN siehe Textteil
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,6 GFZ 1,2
Dachform (SD = Satteldach, WD = Walmdach, FD = Flachdach)	SD/WD FD	Bauweise (E = Einzelhaus)	SD/WD FD a

Verweislinie

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

203 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

D D-7-79-203-3 — Baudenkmal mit Bauteil-Nr. Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

B — Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer Datenquelle: Bay. Landesamt für Umwelt

Unterirdische Leitung nachrichtliche Übernahme

430,0 — Höhenpunkt in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) © Quelle: Herle, Nattheim (12/2022)

AS 5m+HS 70m — Sichtdreieck von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhaltende Fläche. Anfahrsicht (AS), 5m Abstand zur Fahrbahn Halteisichtscheinkellänge (HS) auf der bevorrechtigten Straße

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

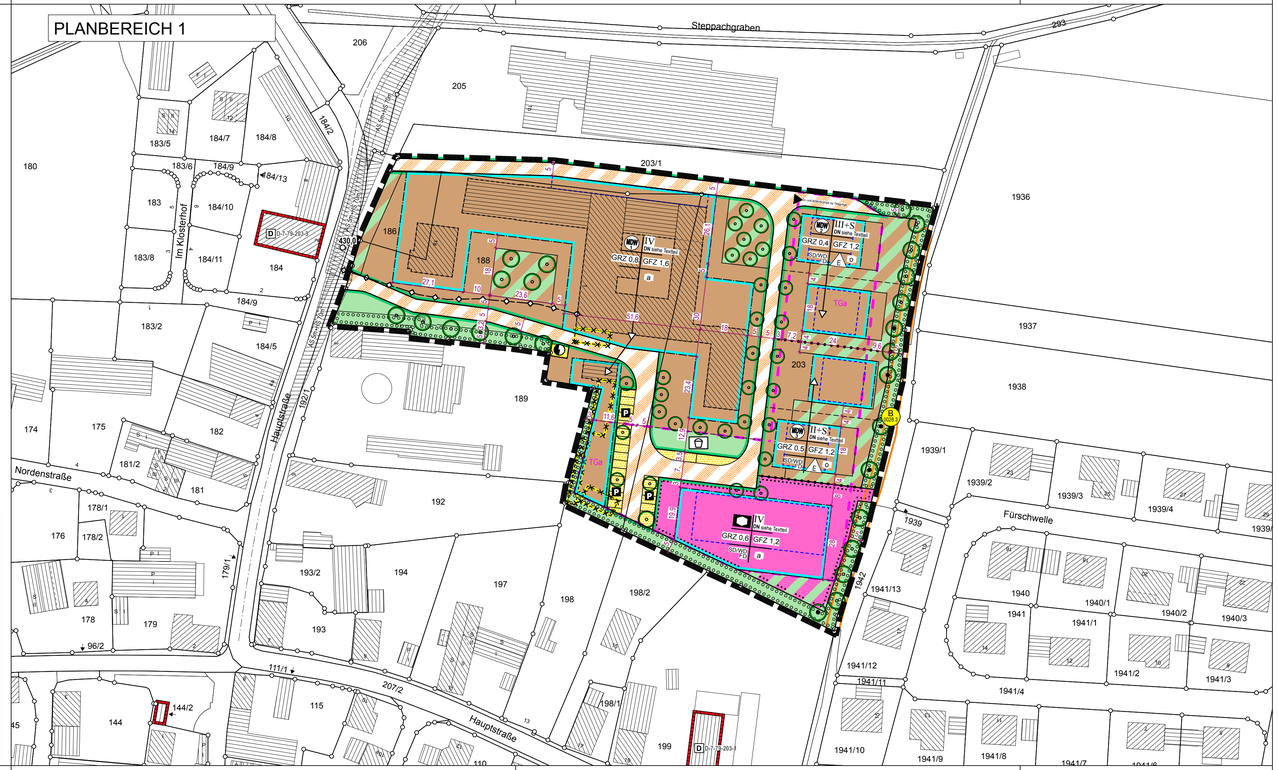
In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.23 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Reimlingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reimlingen, den 13.11.23

Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

PLANBEREICH 1



GEMEINDE REIMLINGEN

Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "MISSIONSHAUS ST. JOSEF"

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 03.08.2023
zuletzt geändert am 26.10.2023

0 10 50m

NORD
SÜD

VERFASSER

JOOST GODTS

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE REIMLINGEN
Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN „MISSIONSHAUS ST. JOSEF“

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 03.08.2023
zuletzt geändert am 26.10.2023

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

A PRÄAMBEL 4
1 Bestandteile des Bebauungsplanes 4
2 Rechtsgrundlagen 4
3 In-Kraft-Treten 4

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB) 5
1 Geltungsbereich 5
2 Art der baulichen Nutzung 5
2.1 §5a BauNVO – Dörfliche Wohngebiete (MDW) 5
2.2 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 5
3 Maß der baulichen Nutzung 6
3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl 6
3.2 Zahl der Vollgeschosse 6
3.3 Höhe der baulichen Anlagen 6
4 Bauweise, Baugrenzen 7
4.1 Bauweise 7
4.2 Baugrenze 7
5 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen 7
5.1 Allgemein 7
5.2 Flächen zum Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ausgenommen Biotopfläche) 8
5.3 Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes 8
5.4 Freiflächen im Bereich des dörflichen Wohngebietes und der Flächen für Gemeinbedarf 8
6 Umbau des amtlich kartierten Biotops 9
7 Artenschutzmaßnahmen 9

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) 10
1 Abstandsflächen 10
2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen 10
2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude 10
2.2 Erneuerbare Energien 10
2.3 Gestaltung der Gebäude 10
2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen 10
3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze 11
4 Einfriedungen 11

D HINWEISE 12
1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche 12
2 Bodenschutz 12
3 Denkmalschutz 13
4 Brandschutz 13
5 Wasserwirtschaftliche Belange 13
5.1 Drainagen 13
5.2 Grundwasser / Schichtenwasser 13
5.3 Niederschlagswasserbeseitigung 14
5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen 14
5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen 15
6 Immissionen 15
7 Versorgungsleitungen 15
7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen 15
8 Grünordnung 15
9 Bedarfsgerechte Realisierung 15

E VERFAHRENSVERMERKE 16
1 Aufstellungsbeschluss 16
2 Auslegung (Offenlegung) 16

3 Satzungsbeschluss 16
4 Aufgestellt / Ausgefertigt 16
5 In-Kraft-Treten 16

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reimlingen erlässt aufgrund der §§ 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. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)), 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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)) 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 „Missionshaus St. Josef“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Missionshaus St. Josef“ in der Fassung vom **03.08.2023, zuletzt geändert am 26.10.2023** besteht aus
A) Planzeichnung
B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist
C) Begründung

sowie:
- Protokoll der Strukturkartierung vom 06.02.2023 im Bereich Fl.-Nrn. 186, 188 und 203 Gemarkung Reimlingen

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. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)).

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

<u>In Ergänzung der Planzeichnung</u> wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 186, 188 und 203 Gemarkung Reimlingen.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §5a BauNVO – Dörfliche Wohngebiete (MDW)

- Der in der Planzeichnung mit „MDW“ gekennzeichnete Bereich wird als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
  Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 sind nicht zugelassen

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt.
Zulässig sind:
- Pflegeheim/Pflegestützpunkt
- Wohnungen
- Tagespflegeeinrichtung
- Ärztestation
- Betreuungs- und Therapieräume
- Beratungsräume
- Schulungsräume
- Funktions- und Nebenräume
- Büro- und Verwaltungsräume
- Aufenthaltsräume für Personal
- Lagerräume
- Sanitärräume
- Nebenanlagen
- Stellplätze, Garagen, Carports
- Befestigte Zugänge, Zufahrten und Wege
- Alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Einrichtungen

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

- 0,8 im MDW 1
- 0,4 im MDW 2
- 0,5 im MDW 3 und
- 0,6 im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf.

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt

- 1,6 im MDW 1
- 1,2 im MDW 2, MDW 3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf

Die zulässige Geschossfläche darf gem. §21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgarage, die der Bauherr in Erfüllung seiner ihm obliegenden Stellplatzpflicht zu errichten hat, erhöht werden.

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

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt

- vier im MDW 1
- drei plus Staffelgeschoss im MDW 2
- zwei plus Staffelgeschoss im MDW 3
- vier im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf.

Das Staffelgeschoss darf eine Größe von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die maximal zulässige Gesamthöhe wird in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) angegeben.
Die maximale Gesamthöhe beträgt:

- 445,00 m ü. NHN im MDW 1
- 442,50 m ü. NHN im MDW 2
- 439,50 m ü. NHN im MDW 3
- 445,00 m ü. NHN im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Gesamthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

Im MDW 1 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und bereits vorhandene Gebäude Bestandsschutz genießen.
Im MDW 2 und im MDW 3 sind Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Gebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

5.1 Allgemein

Eine Entfernung bestehender Gehölze zum Zwecke der Realisierung der geplanten Bebauung darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind, ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung können alternative, geeignet stabile Pflanzverankerungen verwendet werden (z.B. Verspannung über den Ballen mittels Spanngurten o.ä.), die mit der entsprechenden Tragschichtmächtigkeit vereinbar/realisierbar sind.
Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Für Baumpflanzungen sind mind. 60 cm mächtige Vegetationstragschichten in Anlehnung an die ZTV-Vegtra-Mü[1] mit entsprechend geeignetem, durchwurzelbaren Substrat (struktur- und verdichtungsstabil, hohe nutzbare Wasserkapazität, hohe Luftkapazität, hohe Wasserleitfähigkeit) herzustellen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind:
- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die im Bebauungsplan zur Gliederung des Gebietes dargestellten Bäume sind spätestens in der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

[1] Landeshauptstadt München: Baureferat – Gartenbau (2016): Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü)

5.2 Flächen zum Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ausgenommen Biotopfläche)

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten „Flächen zum Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vorhandene heimische Gehölze so weit wie möglich zu erhalten.

Für Neupflanzungen sind mindestens fünf Strauch-Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch
Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crateagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In die Strauchpflanzung sind etwa alle 10 m Bäume 2. Ordnung zu integrieren. Die Arten sind aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen.
Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch
Artenliste Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.3 Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung bzw. Strukturierung des Gebietes sind Laubbäume in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl auf dem Grundstück anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt und darf innerhalb des Plangebietes variieren. Die planzeichnerisch dargestellte Anzahl der Bäume ist einzuhalten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen oder im Container, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 14-16 cm

5.4 Freiflächen im Bereich des dörflichen Wohngebietes und der Flächen für Gemeinbedarf

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten "Freiflächen im Bereich ..."
sind Überbauungen und Vollversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage der Tiefgarage und die Anlage von Einfriedungen.
Gärtnerische Nutzungen und wasserdurchlässige Beläge für Wege oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Sitzecken) sowie Hochbeete sind zugelassen.

6 Umbau des amtlich kartierten Biotops

Das nicht mehr in seinem erfassten Ursprungszustand vorhandene amtlich kartierte Biotop Nr. 7129-0028-003 „Baumhecken am nördlichen Ortsrand von Reimlingen“ soll durch folgende Maßnahmen aufgewertet bzw. wiederhergestellt werden:

Die vorhandene Thuja-Hecke im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist sukzessive zu entnehmen und fachgerecht zu entsorgen.
Die planzeichnerisch gekennzeichneten Bäume sind hingegen zwingend zu erhalten und wirksamen vor Beschädigungen zu schützen (insb. während der Baumaßnahmen).
Anschließend entlang der Grenzen des Biotops innerhalb der gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Sträucher gemäß der Artenliste unter Punkt B 5.2 zu setzen. Es sind mindestes fünf verschiedene Strauch-Arten aus der genannten Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.
Gemäß Planzeichnung sind neben den zu erhaltenden Bäume zudem weitere Bäume in die Strauchpflanzung zu integrieren. Die Arten sind dabei aus der Artenliste unter Punkt B 5.2 zu wählen.

Die gepflanzten Gehölze sind gemäß den Vorgaben unter Punkt B 5.1 zu pflegen und biotopprägend zu erhalten.

7 Artenschutzmaßnahmen

Die im Rahmen der Strukturkartierung am 26.01.2023 festgestellten Lebensstätten sind zu verlegen oder zu ersetzen. Die Kompensation der entfallenden Strukturen hat zwingend vor Beginn der Baumaßnahmen und vor der Fällung der Bäume zu erfolgen.
Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
Bei der Entfernung der Gehölze entfallen drei Eichhörnchenkobel. Diese sind vorher nach Möglichkeit auf andere geeignete Bäume (Astgabeln) zu verlegen. Falls dies nicht möglich ist, sind die Strukturen in gleicher Zahl durch künstliche Kobel zu ersetzen.

Die drei vorhandenen Nester sind auf geeignete, nicht zu fällende Bäume zu verlegen. Falls dies nicht möglich ist, sind diese durch zwei Nistkästen aus Holzbeton und einen Nistkorb zu ersetzen.

Die Spechthöhle ist durch zwei Fledermausflachkästen zu ersetzen.

Der bestehende Holzbetonnistkasten ist auf einen Baum außerhalb der Flächeninanspruchnahme zu verlegen.

Die Anbringung der Strukturen ist an Bäumen in 4 bis 6m Höhe und im 500m-Radius zum Bebauungsplan vorzunehmen. Die Bäume mit den künstlichen Strukturen sind so zu markieren, dass ihre Bedeutung als Artenschutz-Maßnahme erkennbar ist (zur Vermeidung irrtümlicher Rodungen o.ä.).

Bei vollständigem Entfall der Strukturen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:
- 3 Eichörnchenkobel verlegen in andere Bäume, alternativ ersetzen in gleicher Anzahl durch künstliche Kobel
- 1 Spechthöhle ersetzen durch 2 Fledermausflachkästen aus Holzbeton
- 2 Singvogelnester verlegen oder ersetzen durch 2 Nistkästen aus Holzbeton
- 1 Taubennest verlegen oder ersetzen durch 1 Nistkorb 40cm
- 1 Nistkasten verlegen

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zulässig.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiterhin sind auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von 75m^3, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm. Es sind weiterhin Vordächer mit einem maximalen Dachüberstand von 5,0 m zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis zu einem umbauten Raum von 75m^3
Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

2.2 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

2.3 Gestaltung der Gebäude

Eine Holzverschalung ist zulässig.

Laubengänge sind zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,0 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeveränderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Eingangsbereich, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen (Tiefgarage) notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen.

Hinweise:
- Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)
Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge des Bauvorhabens nachzuweisen.

4 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
Einfriedungen sind mit maximal 1,5 m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

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. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

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.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

3 Denkmalschutz

Westlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Nr. D-7-79-203-3 (Ehem. Brau- und Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Traut- und Giebelgesimsen, 1741, später überformt).
Südlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Nr. 7-79-203-1 (Stadel, Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

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 Feuerwehrzufahrt 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 der Bauherrschaft 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 TRENOG (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.

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.

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").

Anlagen/Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. 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.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue 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 (TRENOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

<u>Rückstausicherung:</u>
Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene 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 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
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Stationär betriebene haustechnische 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.

Landwirtschaft
Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr zu rechnen. Diese sind zu dulden.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen 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.
Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.
Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

9 Bedarfsgerechte Realisierung

Im Bereich des MDW 2 und MDW 3 erfolgt die Realisierung der Wohnbebauung dem Bedarf entsprechend.
Im Rahmen eines Vertrages zwischen Gemeinde und Bauherrschaft werden die Einzelheiten zum Ablauf der bedarfsgerechten Realisierung festgelegt.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Reimlingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom 03.08.23 . die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.23 . ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Gemeinderat Reimlingen hat in der Sitzung vom 03.08.23 . den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.23 . wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.09.23 . **bis einschließlich** 13.10.23 . zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26.08.23 . ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.08.23 , **zuletzt geändert am** 26.10.23 . nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.23 . als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Reimlingen, den 27.10.23

.....
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.10.23 . übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Reimlingen, den 30.10.23.

.....
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.23 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Reimlingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reimlingen, den 13.11.23

.....
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

GEMEINDE REIMLINGEN
Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN „MISSIONSHAUS ST. JOSEF“

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 03.08.2023
zuletzt geändert am 26.10.2023

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

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung....3
1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren....3
1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes....3
1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB....3
2 Übergeordnete Planungsziele....4
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)....4
2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)....5
3 Planungsrechtliche Situation....5
4 Lage des Plangebietes....6
5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG....7

B GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG 9
1 Art der baulichen Nutzung....9
2 Maß der baulichen Nutzung....9
2.1 Grundflächenzahl....9
2.2 Geschossflächenzahl....9
2.3 Höhe der baulichen Anlagen....9
3 Bauweise....9
4 Örtliche Bauvorschriften....10
4.1 Dachformen....10
4.2 Abstandsflächen....10
5 Planstatistik....10

C ERSCHLIESSUNG 10
1 Fließender Verkehr....10
2 Ruhender Verkehr....10
3 Ver- und Entsorgung....10

D BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000) 11

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 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 (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 gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Reimlingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht für ein dörfliches Wohngebiet sowie für Gemeinbedarfsflächen schaffen.
Damit soll zum einen dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zum anderen die Möglichkeit zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung (Pflegeheim, Wohnungen, Tagespflege, Ärztestation) gegeben werden, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und auch der Daseinsvorsorge sowie den gesellschaftlichen Herausforderungen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gerecht zu werden.
Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im erforderlich.

1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

<u>Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:</u>

1. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23.061 m^2. Bei einem festgesetzten dörflichen Wohngebiet von 14.679 m^2 und einer festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf von 2.531 m^2 in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 10.326 m^2, welche somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m^2 liegt.
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um eine verträgliche Nachverdichtung in einem naturschutzfachlich untergeordneten Bereich handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht zur Anwendung.
Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

3.1 Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen 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.

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. […]

8.1 Soziales
(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

<u>Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:</u>
Der Bedarf an Einrichtungen der Daseinsvorsorge nimmt aufgrund des demografischen Wandels stetig zu. Um dem gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Reimlingen den Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes decken (LEP 1.1.1 Z, LEP 1.2.1 Z, LEP 8.1 Z). Das dörfliche Wohngebiet dient dabei auch der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum (LEP 1.1.1 G). Die vorhandenen Flächenpotenziale sollen zudem für Flächensparende Siedlungsformen genutzt werden (LEP 3.1).
Damit werden im Hinblick auf die gesamte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen entsprechend berücksichtigt (LEP 1.1.2 G). Durch die Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit dem baulichen Bestand werden innerörtliche Potenziale genutzt und eine Zersiedelung wird vermieden (LEP 3.2 Z, LEP 3.3 G & Z).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg sind auf das Plangebiet anwendbar:

B III Kultur und Sozialwesen
1 Sozialwesen
1.1 (Z) […] Das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen soll bedarfsgerecht ergänzt und verbessert werden.

1.3 (Z) In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden.

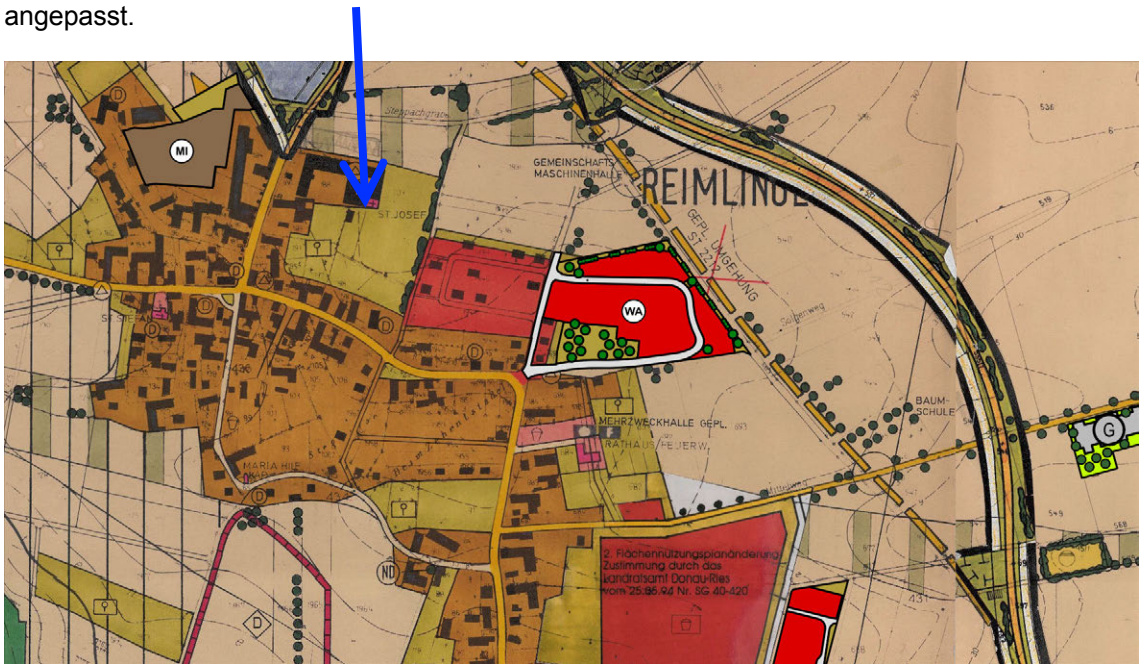
B V Siedlungswesen
1 Siedlungsstruktur
1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. […]

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

<u>Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:</u>
Die Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.
Mit der vorliegenden Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

3 Planungsrechtliche Situation

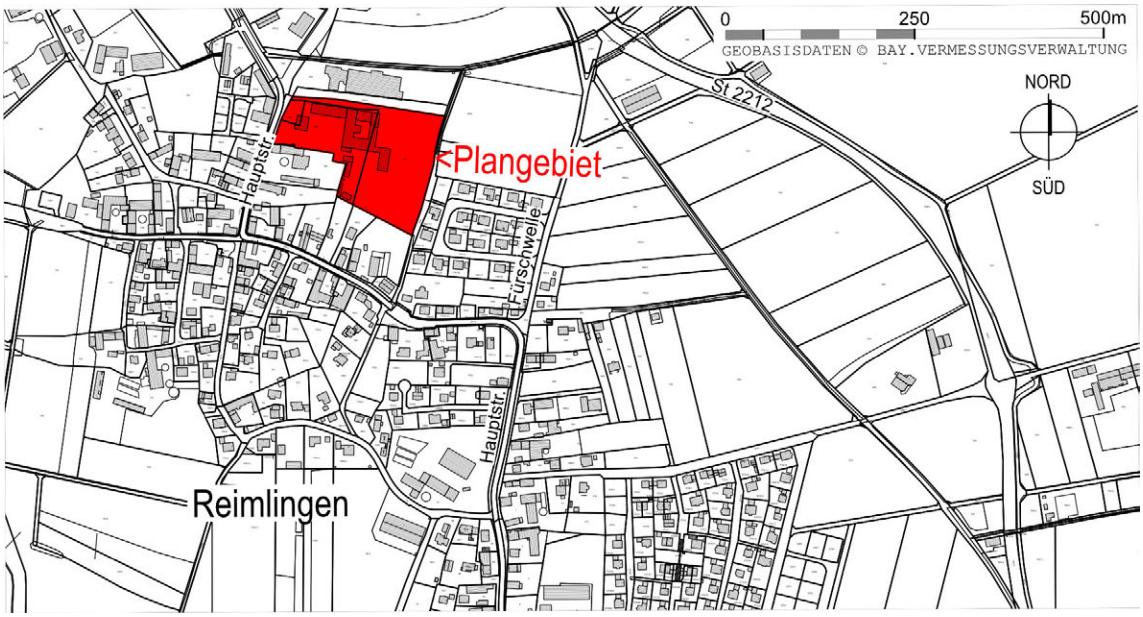
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reimlingen stellt den Planbereich als Dorfgebiete und Grünflächen dar, sodass der Bebauungsplan somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Maßstab 1:10.000

4 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Norden von Reimlingen angrenzend zur bestehenden Bebauung.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nr. 203/1 (Grünfläche und Zuwegung zum Gewerbebetrieb)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 1942 (Graben mit Gehölzstrukturen)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 199, 198/2, 198, 192, 189 (jeweils Wohn- und Nebengebäude sowie rückwärtige Grünflächen mit Gehölzen)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nr. 192/1 (Gehweg)

jeweils Gemarkung Reimlingen

5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. bezüglich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.
Natura 2000-Gebiete / Schutzgebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete oder nationale Schutzgebiete betroffen.[1]

amtlich Kartierte Biotope: Im Geltungsbereich befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7129-0028-003 „Baumhecken am nördlichen Ortsrand von Reimlingen“.[1]
Dieses Biotop ist jedoch nicht mehr in dem seinerzeit erfassten Zustand, sondern besteht vorwiegend aus nicht standortgerechten, nicht heimischen Thujas.
Im Zuge der Überplanung ist es notwendig in einen Teilbereich des Biotops einzugreifen, um eine Verbindung zum benachbarten Baugebiet zu schaffen. Um diesen Eingriff und damit den Verlust der biotopkartierten Fläche auszugleichen, werden Maßnahmen festgesetzt, die dafür sorgen, dass das Biotop wieder in seinen ursprünglichen Zustand überführt wird. Dies beinhaltet die sukzessive Entfernung der vorhandenen Thuja-Hecke und die Neupflanzung heimischer Strauch- und Baumarten. Die neu anzulegende Fläche ist dabei größer als der überplante biotopkartierte Bereich, sodass damit auch der Eingriff zum Zwecke der Verbindung zum Nachbarbaugebiet ausgeglichen werden kann.

Artenschutzrechtliche Belange:

Abbildung 1: Blick auf die entfallenden Gehölze östlich der Bestandsbebauung

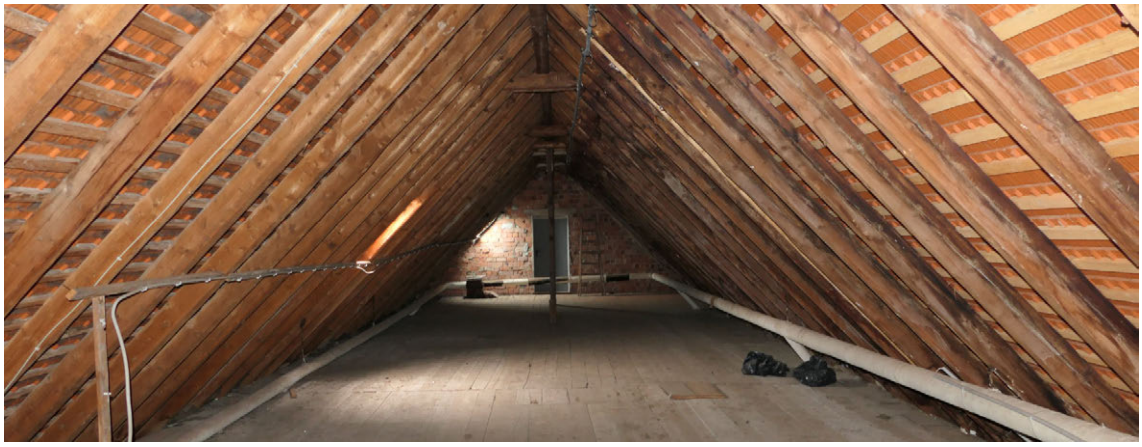


Abbildung 2: Untersuchter Dachboden der Bestandsbebauung

[1] FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 19.04.2023

Das Plangebiet ist neben den bereits vorhandenen Gebäuden mit Bäumen in unterschiedlichen Altersphasen bestanden. Im Unterwuchs zwischen den Bäumen befindet sich intensiv gepflegter Tritt- und Parkrasen.

Insbesondere die älteren Bäume östlich der Bestandsgebäude stellen aufgrund ihres Alters potenzielle Lebensstätten dar. Daher wurden die Gehölze am 26.01.2023 vom Boden sowie mit Hilfe einer Hebebühne aus untersucht. Auch der Dachraum des bestehenden Gebäudes wurde aufgrund der vorgesehenen Aufstockung auf einen Besatz durch Fledermäuse überprüft.
Ein Protokoll dieser Untersuchung mit Fotodokumentation und Bewertung der Ergebnisse wurde der Unteren Naturschutzbehörde am 06.02.2023 zugesendet.

Aufgrund der fehlenden Belaubung zum Untersuchungszeitpunkt waren alle Gehölze gut einsehbar.

An den untersuchten Bäumen wurden keine überwinternden Individuen von Fledermäusen, Vögeln oder Bilchen ermittelt. Es wurde jedoch mehrere Kobel ermittelt, welche in einem Fall mit einem Eurasischen Eichhörnchen besetzt war. Ebenso wurden mehrere für Singvögel geeignete Nester und eine für Fledermäuse oder Vögel geeignete Spechthöhle (ca. 8cm Durchmesser und 20cm Tiefe) ermittelt.
Diese Strukturen entfallen bei Entfernung der Bäume, sodass entsprechende Maßnahmen (Erhalt bzw. Ersatz der Lebensstätten, zeitliche Terminierung der Fällung) zu ergreifen sind, die den Verlust der Lebensstätten ausgleichen. Diese werden in der Satzung festgelegt.
Weiterhin befinden sich einige Spechthackstellen, Astungsstellen, mit Eis bzw. Wasser gefüllte Fäulnishöhlen, Pilzkörper sowie sonstige Schadstellen wie Kappungen an den Gehölzen, welche jedoch nicht als Versteck bzw. Lebensstätten geeignet sind.

Der Entfall der Bäume wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Neupflanzung vom Bäumen kompensiert und gleicht den grundsätzlichen Lebensraumverlust mittelfristig aus. Weiterhin bestehen im Umfeld der Planung geeignete Strukturen in Form von Hecken und Bäumen in den Gartenbereichen, auf die die Arten ausweichen können.

Im Bereich der begangenen Dachböden wurde nur der Besatz durch Wespen und den Steinmarder ermittelt. Aufgrund der auffallend guten Bausubstanz mit spaltenfreien Biberschwanzziegeln sind kaum Strukturen oder Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse gegeben, sodass keine Hinweise auf einen Besatz bestehen. Auch stellt der Steinmarderbesatz einen deutlichen Prädationsfaktor dar. Somit sind bei einer Aufstockung des Gebäudebestands keine spezifischen Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Nutzbare Strukturen für **Amphibien** (stehende Kleingewässer) oder **Reptilien** (sonnige, trocken-warme Standorte, Eiablage- und Überwinterungsstrukturen) bestehen nicht, sodass ein Vorkommen und damit auch eine Betroffenheit dieser Artengruppen ausgeschlossen werden kann.

Fazit:
Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen (Erhalt bzw. Ersatz der Lebensstätten, zeitliche Terminierung der der Fällung) nicht anzunehmen.

B GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die innerörtliche, dörflich geprägte Lage und den bestehenden Wohnraumbedarf wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesen.
Um dem bestehenden Bedarf an Pflege- und Betreuungseinrichtungen gerecht zu werden, ist zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Dies entspricht der beabsichtigten Errichtung einer Pflegeeinrichtung.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl variiert in den einzelnen Teilbereichen von 0,4 bis 0,8. Dies soll eine dem Bedarf entsprechende, bestmögliche Flächennutzung gewährleisten, ohne dabei im Widerspruch mit dem baulichen Bestand zu stehen, und gleichzeitig eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche Bebauungsdichte sicherstellen.
Überschreitungen auf bis zu 0,8 werden ausschließlich für Tiefgaragen zugelassen, um die notwendigen Stellplätze auch flächensparend unterbringen zu können. Ohne diese Ausnahme wären die benötigten Stellplätze oberirdisch zu schaffen, was flächig zu weitaus größeren Eingriffen in Grund und Boden sowie allgemein zu einer größeren Versiegelung/ Flächeninanspruchnahme im Baugebiet führen würde. Andernfalls müsste die Bebauung derart reduziert werden, dass die angedachte Nutzung für eine Pflegeeinrichtung merklich eingeschränkt würde. In Abwägung der für- und widerstreitenden Belange wird daher dem Bedarf zur Schaffung von Wohnraum und zur Stärkung der Daseinsvorsorge dem Belang des Bodenschutzes gegenüber Vorrang eingeräumt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl

Analog der Grundflächenzahl variiert auch die Geschossflächenzahl. So ist diese im Bereich der Bestandsgebäude des MDW 1 auf 1,6 festgelegt, um diesen entsprechend Rechnung zu Tragen und eine Möglichkeit der Aufstockung zu geben. In den von übrigen Teilbereichen ist diese auf 1,2 festgelegt, hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO und soll ein verträgliches Maß der baulichen Dichte sicherstellen.

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gesamthöhe der Gebäude orientiert sich am baulichen Bestand.
So wird in Verbindung mit der zulässigen Dachgestaltung ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen bzw. eine Aufstockung ermöglicht.
Die Festlegung der Gesamthöhe erfolgt in Meter über Normalhöhennull als einheitliches Bezugssystem. Dies bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Bauweise

Es sollen zusätzlich zum vorhandenen Bestand Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen, um den individuellen Bauwünschen sowie der geplanten Errichtung einer Pflegeeinrichtung Rechnung tragen und die angedachten Nutzungen entsprechend unterbringen zu können. Bestandsgebäude werden aufgestockt, um eine weitere Flächenversiegelung zu vermeiden und dennoch zusätzlich nutzbaren Raum zu schaffen.
Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit ein entsprechend dimensionierter Gebäudekomplex für die angedachte Nutzung entstehen kann. Aufgrund der zulässigen Gebäudelänge von über 50 m wird eine optische Gliederung des Baukörpers vorgegeben.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachformen

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und dem umliegenden Bestand aufzugreifen.

4.2 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Vorschriften der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5 Planstatistik

Nettobauland	**17.210 qm**		**74,6%**
Dörfliches Wohngebiet	14.679 qm		85,3%
Flächen für den Gemeinbedarf	2.531 qm		14,7%
Verkehrsflächen	**3.319 qm**		**14,4%**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.284 qm		98,9%
- davon parken		453 qm	
Trafostation	35 qm		1,1%
Grünflächen	**2.532 qm**		**11,0%**
Grünfläche, privat	2.532 qm		100,0%
- davon Anpflanzung		1.967 qm	
Gesamtfläche Geltungsbereich	**23.061 qm**		**100,0%**

C ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße im Westen erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze werden in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf dem Grundstück hergestellt und im Bauantrag nachgewiesen.

3 Ver- und Entsorgung

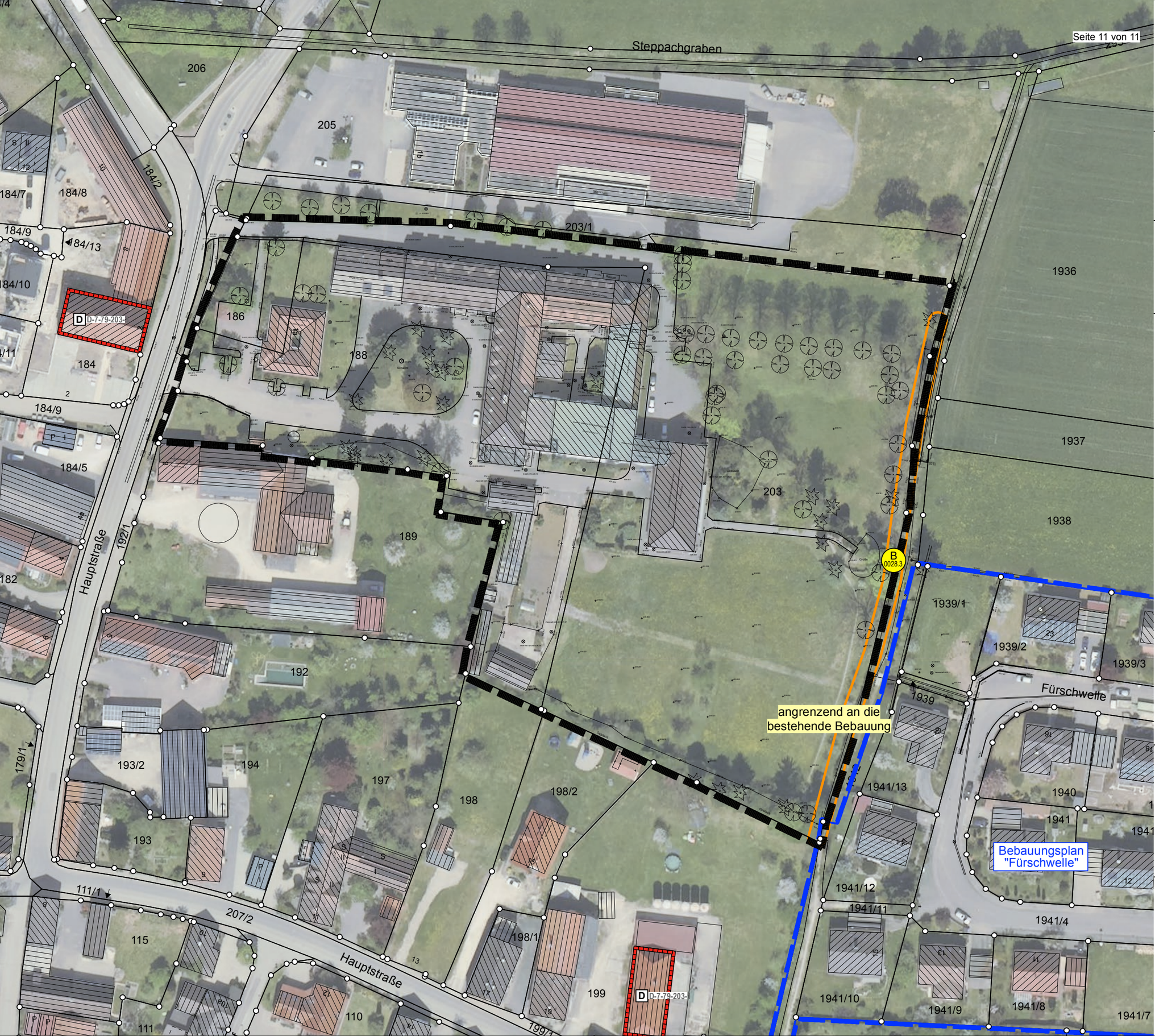
Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die städtische Kläranlage Nördlingens.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Bayerische Rieswasserversorgung.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die Netze ODR GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



GEMEINDE REIMLINGEN

Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN "MISSIONSHAUS ST. JOSEF"

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 26.10.2023

NORD
SÜD

0 10 50m

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

B 0028.3 — Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
Datenquelle: Bay. Landesamt für Umwelt

D D-7-79-196-2 — Baudenkmal mit Bauteil-Nr.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Laubbaum

Nadelbaum

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST 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