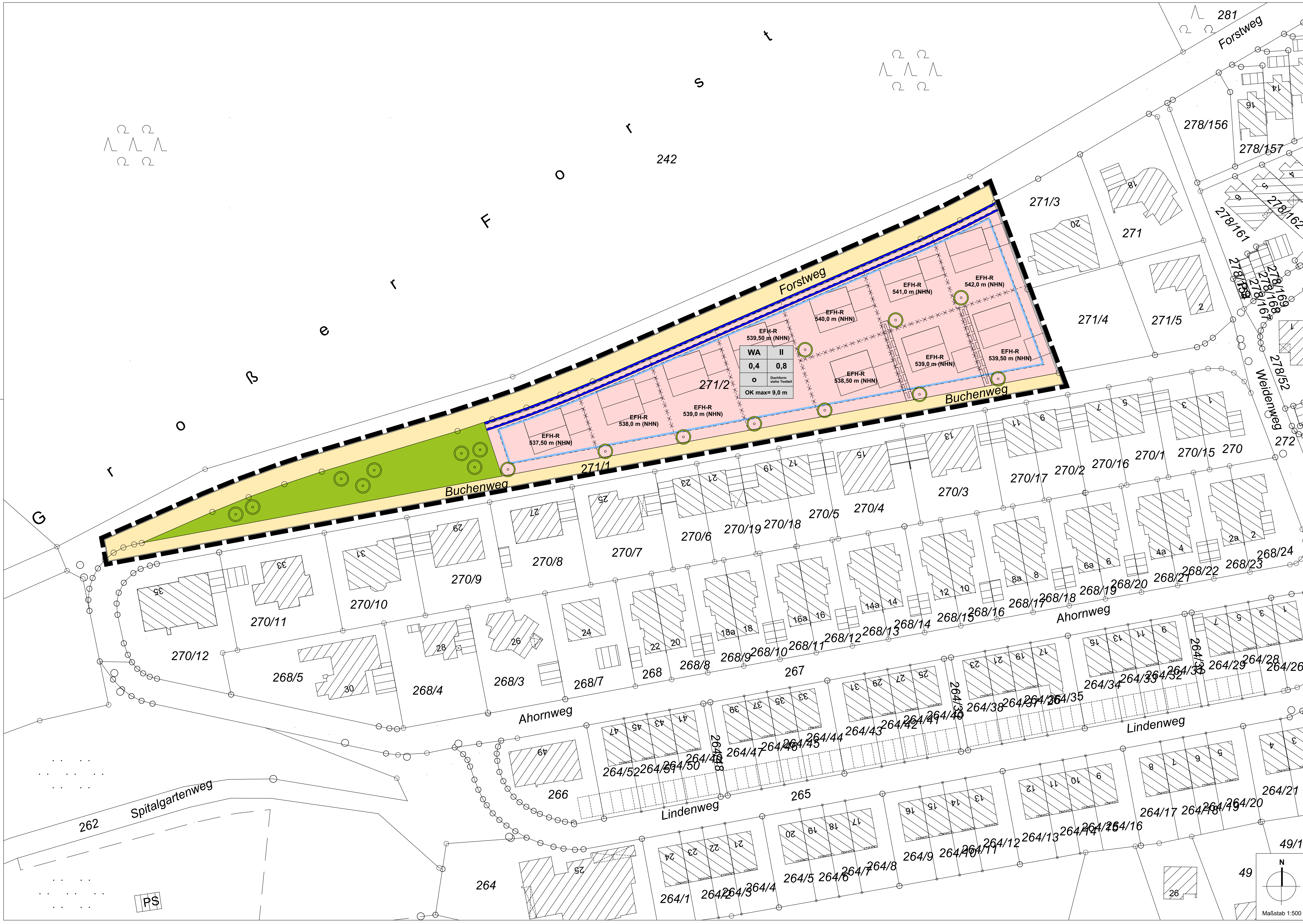




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Beim Wasserturm, 2. Änderung", Ortsteil Oberelchingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 586, BayRS 21321-8) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.06.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **0,8** zulässige Geschossflächenzahl

1.2.3. **EFH-R 523,0 m (NHN)** Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) OK Rohboden im EG +/- 0,50 m

1.2.4. **OK max= 9,0 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5. Die Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R).

1.2.6. **II** Zahl der Vollgeschosse

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1. **Baugrenze**

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. **öffentliche Straßenverkehrsfläche**

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1. **öffentliche Grünfläche**

1.7.1.1. Die öffentliche Grünfläche ist als Vegetationsfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Artenliste anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

1.7.2. **Anpflanzen von Bäumen**

1.7.2.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

1.7.3. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.8. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, SIU 12-14 cm.

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2kv.

Artenliste 2 - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, SIU 10-12 cm.
regionale Obstbaumsorten

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baureifeinrichtung
Rodung von Gehölzen und Abräumen der Fläche zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.10. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.10.1. **Leitungsrecht zugunsten der Anlieger**

1.10.1.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Leitungsrechte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.11. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.11.1. **Fläche zur Regelung des Wasserabflusses**
Entwässerungsgraben zur Ableitung des abfließenden Oberflächenwassers

1.11.1.1. Innerhalb der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind barrierebildende bauliche Anlagen z.B. Grenzgaragen, Geräteschuppen etc. nicht zulässig.

1.11.1.2. Das gesammelte Niederschlagswasser von Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Verkehrs und Gartenflächen ist über eine Retentionszisterne (DN2500) auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal im Buchenweg einzuleiten. Das Rückhaltevolumen der Zisternen muss mindestens 4,7 m³ und der Drosselabfluss maximal 0,2 l/s betragen. Der Ablauf der Retentionszisterne muss mit einer Rücksicherung ausgestattet sein. Die Retentionszisternen können zusätzlich mit einem Nutzvolumen ausgestattet werden.

1.11.1.3. Lichtschächte und Kellerabgänge müssen überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.12.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen**

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II	Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o		Bauweise	Dachform
OK max= 9,0 m		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig.

2.1.2. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.1.3. Werden Hausgruppen oder Doppelhäuser erstellt, so müssen deren Dachneigungen und das Deckmaterial identisch sein.

2.1.4. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachfläche ausgebildet werden.

2.2. STELLPLÄTZE

2.2.1. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elchingen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

2.2.2. Private Hoffflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.

2.3. EINFRIEDRUNGEN

2.3.1. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sowie zur freien Landschaft sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (ab Straßeniveau) zulässig.

3. HINWEISE

3.1. **bestehende Bebauung**

3.2. **Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern**

3.3. **Vorschlag Grundstücksgrenzen**

3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER
Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

3.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vllzughilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19815 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturellen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.6. LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Der Löschwasserbedarf als Grundung Der Löschwasserbedarf entspricht dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFWG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

3.7. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)
Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

3.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 6 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) 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 Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

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

Maßstab 1 : 500
Stand: 25.08.2026

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Elchingen hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Beim Wasserturm, 2. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6 Die Gemeinde Elchingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Elchingen, den _____

.....
Bürgermeister Schaefer

7 Ausgefertigt
Gemeinde Elchingen, den _____

.....
Bürgermeister Schaefer

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Elchingen, den _____

.....
Bürgermeister Schaefer