



**BEBAUUNGSPLAN
„LANGWAND II“
OT SEGLOHE
1. ÄNDERUNG**

A) PLANZEICHNUNG

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

**C) BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT**

Vorentwurf vom 29.04.2025

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II=I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

SD/WD/ZD = Sattel-/Walm-/Zeltdach
vPD/PP = versetztes-/Pultdach
aSD = asymmetrisch Satteldach

II=12-33°
II=I+D=34-48°

0,4 0,7

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Höhenlinien berechnet aus dem Geländemodell (DGM10-03/2019), Abstand 0,5m und Angabe der Höhe in Meter über NN

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

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

Fremdingen, den
.....
Merk, 1. Bürgermeister (Siegel)



BEBAUUNGSPLAN
"LANGWAND II"
OT SEGLOHE
1. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 29.04.2025



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

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



**BEBAUUNGSPLAN
„LANGWAND II“
OT SEGLOHE
1. ÄNDERUNG**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 29.04.2025

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	6
3.4	Systemschnitte / zulässige Gesamt-/Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden	6
3.5	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	7
4	Bauweise, Baugrenzen	7
4.1	Bauweise	7
4.2	Baugrenze	7
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	7
6	Versorgungsleitungen	7
7	Verkehrsflächen	7
8	Immissionsschutz	8
8.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen	8
9	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	8
9.1	Allgemein	8
9.2	Artenliste	8
9.3	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Eingrünung“	9
9.4	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	9
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
10.1	Umsetzung und dingliche Sicherung	10
11	Planbereich 2, Ausgleich	11
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	12
1	Abstandsflächen	12
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	12
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	12
2.2	Solaranlagen	12
2.3	Gestaltung der Gebäude	12
2.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen	13
2.5	Flächenbefestigung	13
3	Beleuchtung	13
4	Stellplatzrichtzahlen	13
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)	13
D	HINWEISE	14
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	14
2	Bodenschutz	14
3	Denkmalschutz	14
4	Brandschutz	15
5	Wasserwirtschaftliche Belange	15
6	Immissionen	16
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	16

E	VERFAHRENSVERMERKE	17
1	Aufstellungsbeschluss	17
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	17
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	17
5	Satzungsbeschluss	17
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	18
7	In-Kraft-Treten.....	18

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fremdingen aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)) 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)) den Bebauungsplan „Langwand II“ 1. Änderung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Langwand II“ 1. Änderung in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Planbereich 2, Ausgleich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 1. Änderung mit Umweltbericht

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die Änderung insgesamt ersetzt. Textliche Änderungen sind dabei in roter Schrift kenntlich gemacht.

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 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

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 59/1, 59/2, 59/3, 59/4 Gemarkung Seglohe und 2731 (TF, Ausgleich) Gemarkung Fremdingen. (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

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 0,4.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

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.

Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße und Vollgeschosse.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO wird auf maximal zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige **Wandhöhe** wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.5) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximale Wandhöhe beträgt bei Hauptgebäuden:

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6 m
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6 m

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und ist im Systemschnitt ersichtlich.

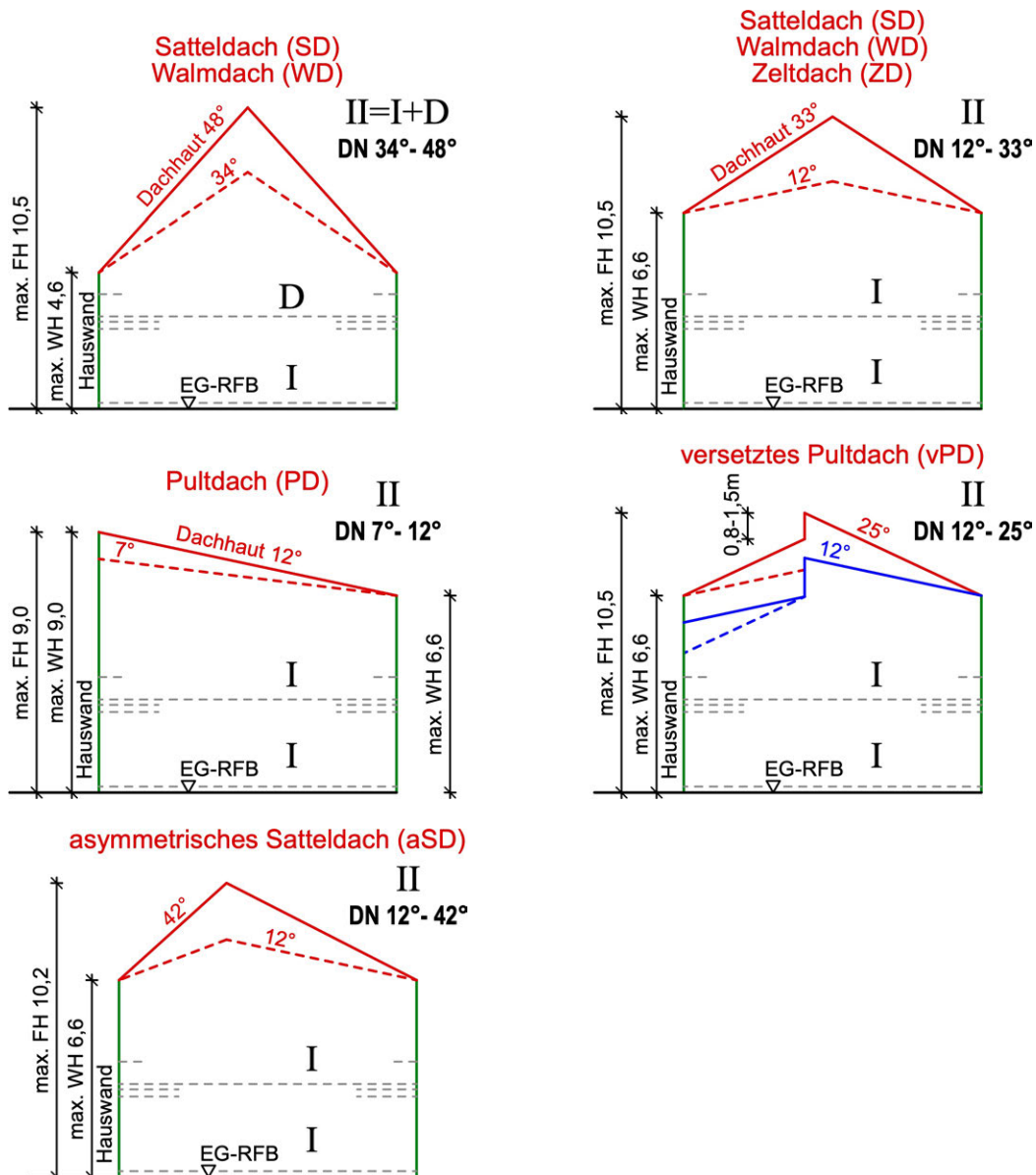
3.4 Systemschnitte / zulässige Gesamt-/Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden

Die in der Planzeichnung dargestellte zulässigen Dachformen sind kombinierbar.

I=Vollgeschoss, D=Dachgeschoss

DN = Dachneigung in Grad

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



3.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

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

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze nach Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen 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.

7 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen / Grünflächen sind zu dulden. Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

8 Immissionsschutz

8.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen ¹

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

9 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

9.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. 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. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen.

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

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. 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 im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

9.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

¹ gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

9.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Eingrünung“

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Es sind mindestens fünf Arten aus der vorgenannten Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Reihen und 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

9.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Flurnummer 2731 (TF), Gemarkung Fremdingen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im nachfolgenden Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bestand: intensiv bewirtschafteter Acker

Entwicklungsziel: mesophiles Gebüsch

Folgende Maßnahmen sind für die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche in der angegebenen Reihenfolge durchzuführen:

- Aufgabe der Ackernutzung und sofortiger Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung
- anpflanzen von Sträuchern unter Verwendung von mindestens 4 verschiedenen Arten zu gleichen Teilen
- gut durchmischte Pflanzung in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen
- die gepflanzten Gehölze sind freiwachsend sowie dauerhaft biotopprägend zu erhalten, bei Trockenheit ausreichend zu wässern, wirksam vor Verbiss zu schützen. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und -wertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- Rückschnittmaßnahmen sind nur in Form des „auf den Stock setzens“ zulässig und zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen

- Artenliste: (Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, mind. 60-100cm Höhe)

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

10.1 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde). Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Fremdingen befinden.

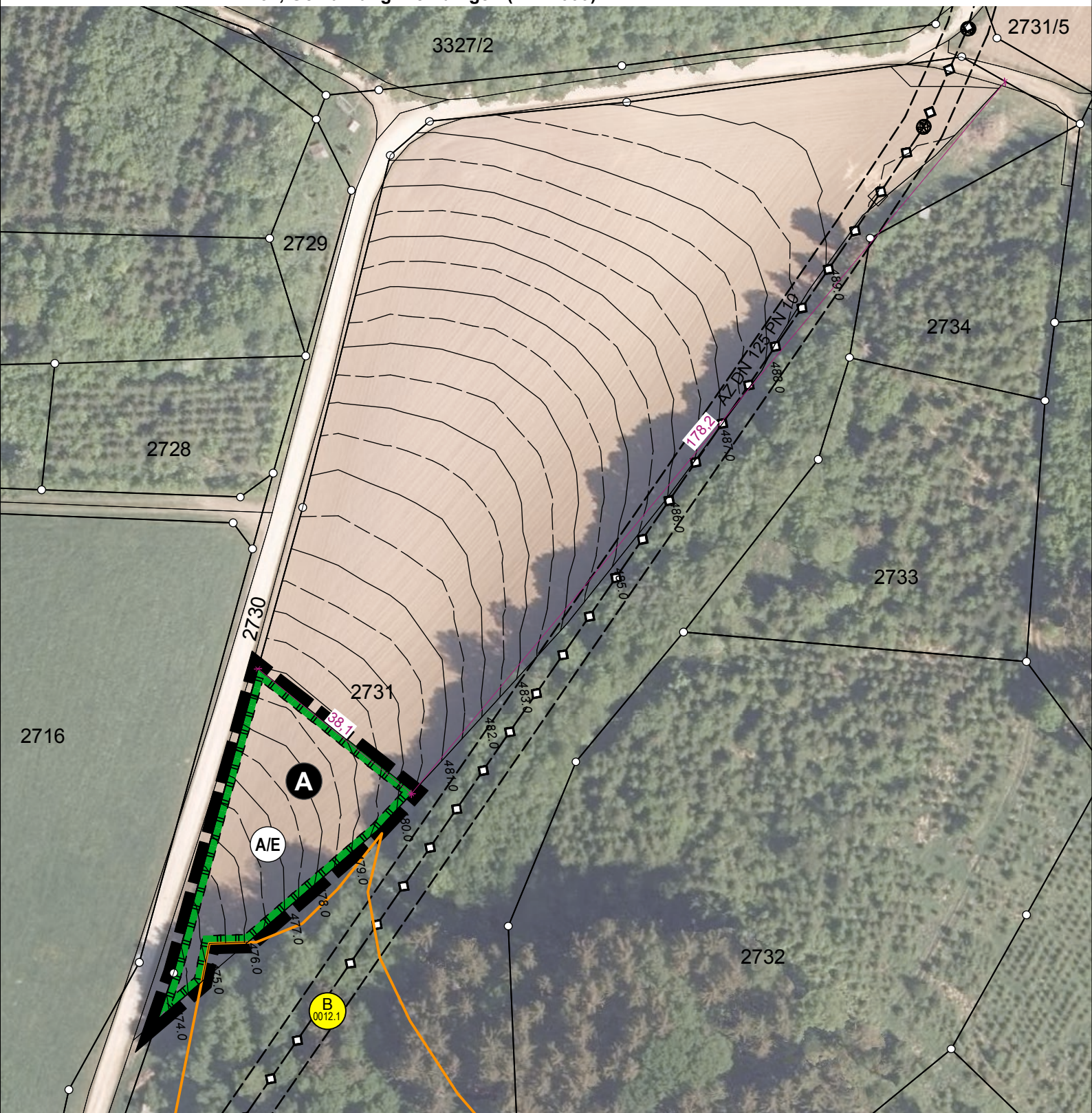


11 Planbereich 2, Ausgleich

Fl.-Nr. 2731, Gemarkung Fremdingen (M 1:1000)

A horizontal number line is shown with tick marks at 0, 5, 25, and 50m. The line is divided into four equal segments by these tick marks.

Quelle 03/2019: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de



Legende



A/E-Flächen

1.222 m²



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches
2 des Bebauungsplanes "Langwand II" Seglohe



Unterirdische Leitung mit
beidseitigem Schutzstreifen



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung
Bayern mit Nummer



Maßangabe in Metern

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

Die max. zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 25° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude mit einem umbauten Raum bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung bis zu 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 34° bis 48° einzuhalten. Der First der Dachgaube oder des Zwerchbaus muss mindestens 70cm tiefer liegen als der First des Hauptdaches.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten mit einem umbauten Raum bis 75m³

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

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.2 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

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

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

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt und nur bedingt heranziehbar, da dies aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung berechnet wurde.
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

2.5 Flächenbefestigung

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

Für Nebenflächen wie Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen o.ä. (ausgenommen Terrassen) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

3 Beleuchtung

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

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m (inkl. Sockel) über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht in der öffentlichen Grünfläche zugelassen.

Mauern, Stützmauern, Gabionen und vollflächig geschossene Zaunanlagen sind als Einfriedung unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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 werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- 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.

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 Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler 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 DSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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 Feuerwehrezufahrt 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

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.

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).

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

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 (TREN OG) 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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei 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 ggf.

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.

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 möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

6 Immissionen

Landwirtschaft

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

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-

Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Fremdingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **29.04.2025** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Fremdingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **29.04.2025** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Fremdingen hat am den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

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

5 Satzungsbeschluss

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

Fremdingen, den

.....
Merk, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Fremdingen, den

.....
Merk, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Die Bebauungsplanänderung samt all ihrer in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Fremdingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fremdingen, den

.....
Merk, 1. Bürgermeister

(Siegel)



**BEBAUUNGSPLAN
„LANGWAND II“
OT SEGLOHE
1. ÄNDERUNG**

**B) BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT**

Vorentwurf vom 29.04.2025

VERFASSEN



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 Reimlinger-Herz

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	3
3	Lage des Plangebietes	4
B	UMWELTBERICHT	4
1	Allgemeines	4
2	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	4
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit.....	4
C	PLÄNE (M 1:1000)	5
1	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan	5
2	Bestandsübersicht	6

A BEGRÜNDUNG

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Langwand II“ wurde am 02.10.2020 rechtskräftig durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

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 gewährleisten. - **§ 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 Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um zusätzliche Dachformen (Pulldach, versetztes Pulldach und asymmetrisches Satteldach) zuzulassen. Dies soll den Bauherrschaften mehr gestalterische Flexibilität geben und der konkreten Nachfrage entsprechen. Weiterhin wird in diesem Zusammenhang geändert, dass die Höhenlage der Gebäude sich nicht mehr am Erdgeschoss-Fertigfußboden bemisst, sondern am Erdgeschoss-Rohfußboden, was in der frühen Bauphase bessere Kontrollen ermöglicht.

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

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Fremdingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Dorfgebiet“ und „Grünfläche“, sodass der Bebauungsplan bzw. die gegenständliche Änderung nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNPs entwickelt werden kann. Der FNP soll im Zuge der nächsten Fortschreibung geändert werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch als nicht beeinträchtigt angesehen.

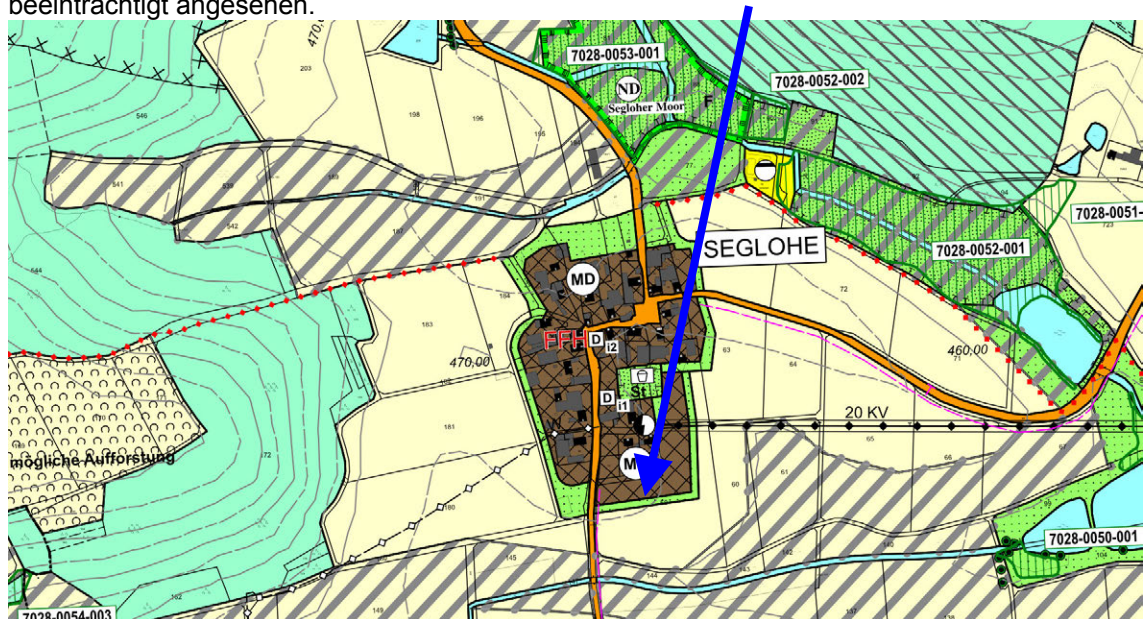


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Süden von Seglohe und grenzt an bestehende Bebauung.

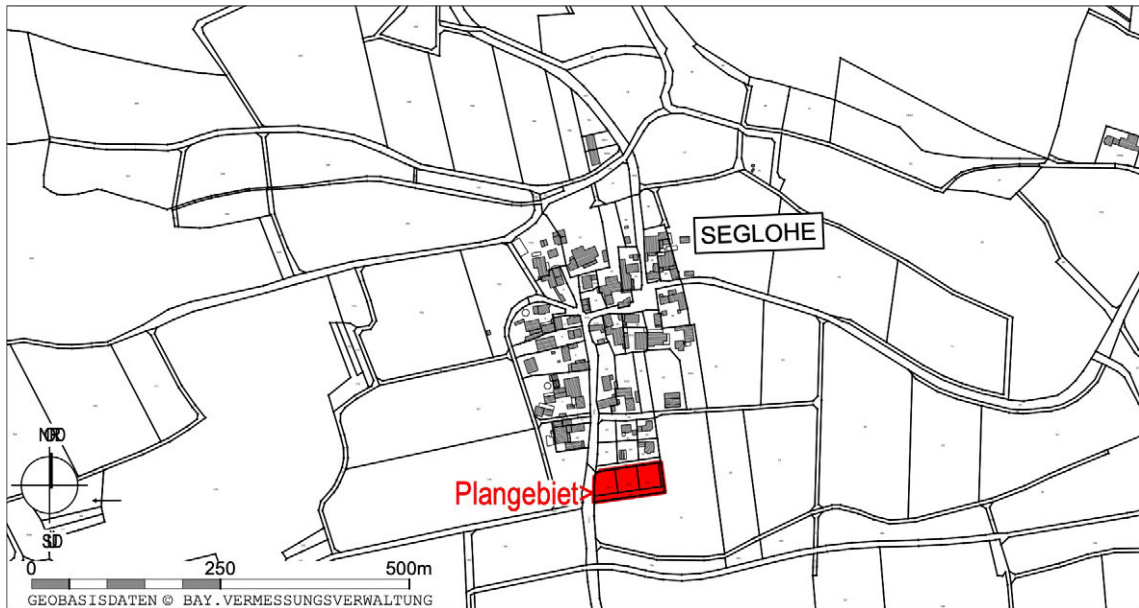


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich lediglich auf die Zulassung weiterer Dachformen und die Aktualisierung des Bezugspunktes für die Höhenlage der Gebäude. Dies entfaltet jedoch für das Plangebiet keine Umweltrelevanz und führt auch nicht zu zusätzlichen Eingriffen, da lediglich eine vertragliche Gestaltung der Gebäude zugelassen wird.

Eine erneute Bilanzierung ist nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffsflächen entstehen.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

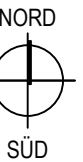
Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.



**BEBAUUNGSPLAN
"LANGWAND II"
OT SEGLOHE
1. ÄNDERUNG**

**BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLAN**
Maßstab im Original 1:1000

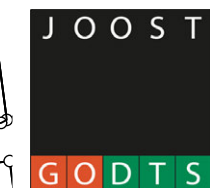
0 10 50m



 Geltungsbereich Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Nord"

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (2019)

VERFASSER



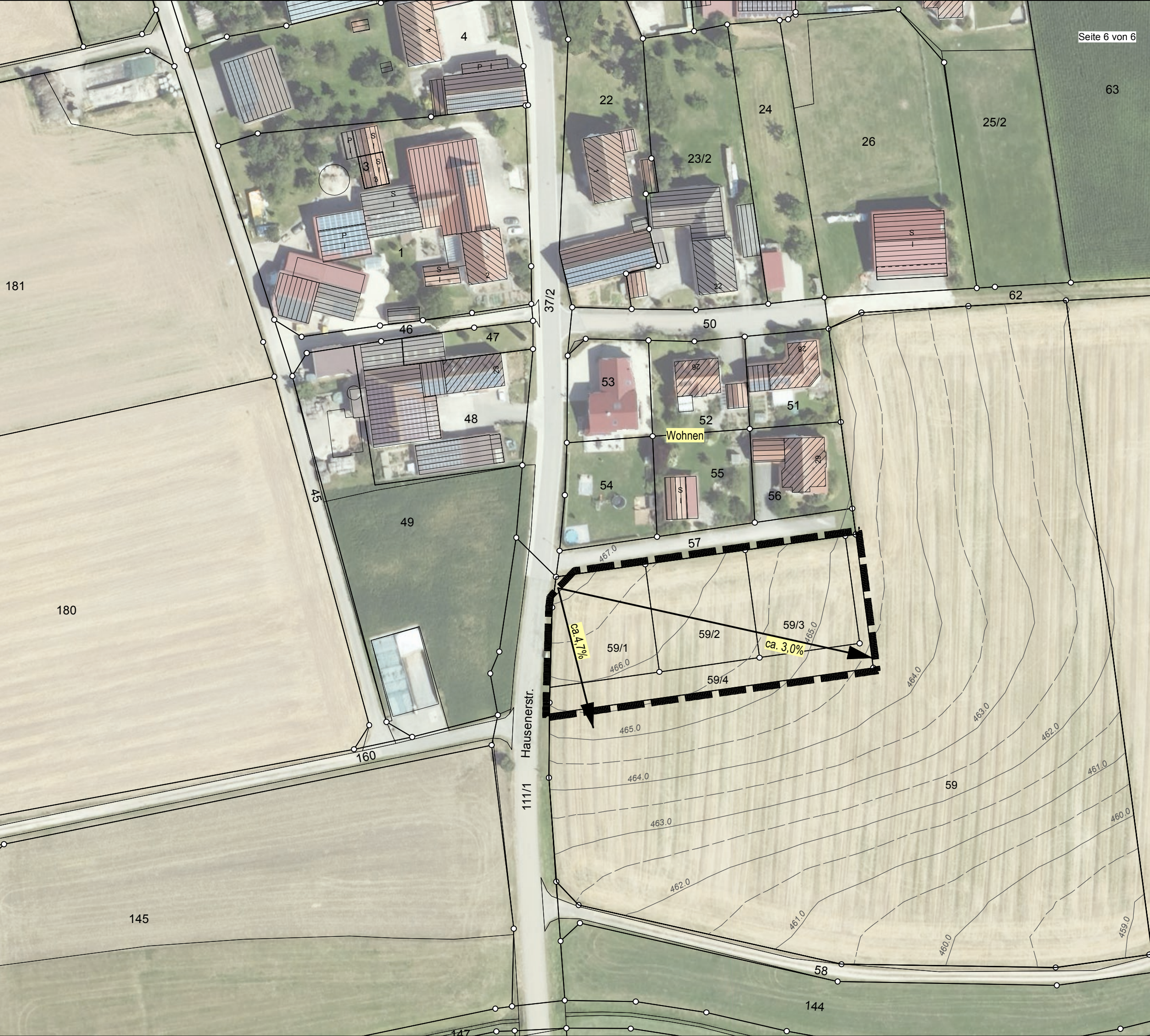
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

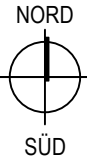




**BEBAUUNGSPLAN
"LANGWAND II"
OT SEGLOHE
1. ÄNDERUNG**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1000
Stand 29.04.2025



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

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

GODTS
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung