



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „WOHNANLAGE SCHLOSSÄCKER - NEU“

A) PLANTEIL

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLS NACH
ANLAGE 2 BAUGB

Entwurf vom 13.04.2026
zuletzt geändert am 03.08.2026

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 Reimlinger-Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA 2	

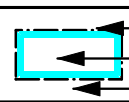
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,6 GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)
GRZ 0,4 GRZ 0,6	Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)	— — — — —	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

BAUGRENZEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

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

 nur Einzelhäuser zulässig

 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

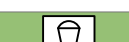
VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

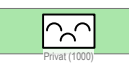
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV) Zweckbestimmung: "Straßenverkehrsflächen" Zweckbestimmung: "Gehweg" Zweckbestimmung: "Parken"
---	--

 Straßenbegrenzungslinie
(6.2 PlanZV)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

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

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hier: HQ extrem

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3, 6, 5, 3 Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

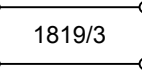
**Art der bau-
lichen Nutzung** Geschosse mit zulässiger
Grundflächenzahl | Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Hausform | Bauweise
SD/WD/ZD = Sattel-/Walm-/Zelt-/
VPD = versetztes-/Pultdach

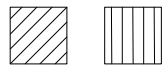
WA 1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
	
SD/WD/ZD/VPD	SD/WD/ZD/VPD

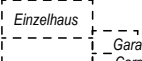
WA 2	II
GRZ 0,6	GFZ 0,8
	
SD/WD/ZD/VPD	SD/WD/ZD/VPD

Sichtdreieck von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen
und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhaltende Fläche.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 1819/3 Bestehende Flurstücke
mit Nummer

 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

 Gebäudevorschlag

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **11.08.2026**
ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan
in Kraft. Gleichzeitig tritt der bisherige
Bebauungsplan „Wohnanlage Schlossacker“
außer Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215
BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu
den üblichen Dienststunden im Rathaus der
Gemeinde Gendingen sowie in der
Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft
Rain zur Einsicht bereitgehalten und über
dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gendingen, den **11.08.2026**

Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister



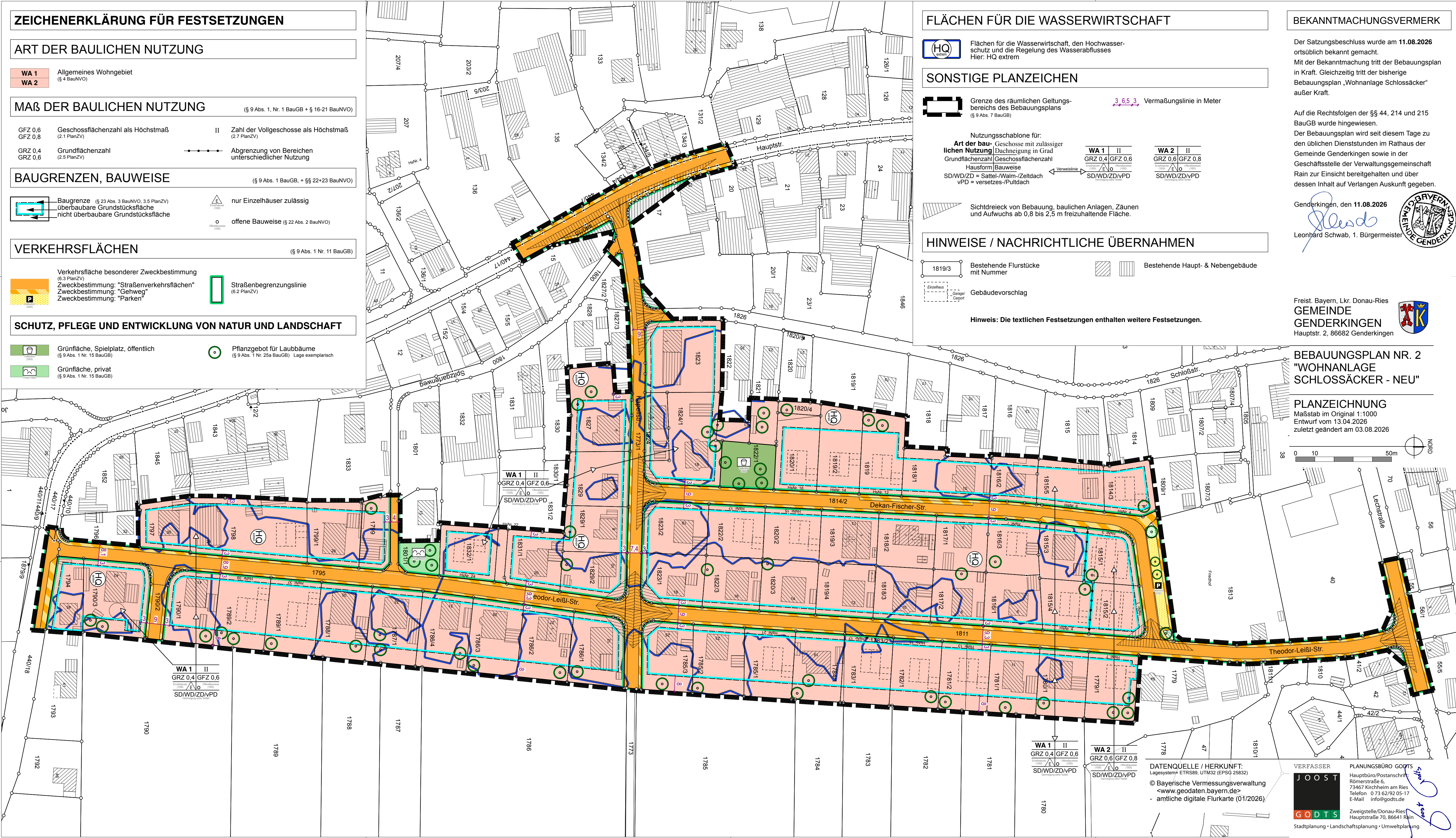
Freist. Bayern, Lkr. Donau-Ries
**GEMEINDE
GENDERKINGEN**
Hauptstr. 2, 86682 Gendingen



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "WOHNANLAGE SCHLOSSÄCKER - NEU"

PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 13.04.2026
zuletzt geändert am 03.08.2026

0 10 50m
NORD





BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „WOHNANLAGE SCHLOSSÄCKER - NEU“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 13.04.2026
zuletzt geändert am 03.08.2026

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 Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	4
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	In-Kraft-Treten.....	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	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	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	6
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	7
4.1	WA 1.....	7
4.2	WA 2.....	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
7	Sichtfelder mit Maßzahlen	7
8	Grünordnung.....	7
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	8
1	Abstandsflächen	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	8
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	8
2.1.1	Dachformen und – neigungen.....	8
2.1.2	Sonstige Vorgaben.....	8
2.2	Gestaltung der Gebäude.....	8
2.3	Erneuerbare Energien.....	8
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	9
4	Einfriedungen.....	9
D	HINWEISE	10
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	10
2	Bodenschutz	10
3	Denkmalschutz	11
4	Brandschutz	11
5	Wasserwirtschaftliche Belange	12
5.1	Drainagen.....	12
5.2	Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser	12
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	13
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	13
6	Immissionen.....	13
7	Grünordnung.....	13
8	Versorgungsleitungen	14
9	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung	14
10	Geländeveränderungen	14
11	Hinweise zu §13a BauGB	14

E	VERFAHRENSVERMERKE	15
1	Aufstellungsbeschluss	15
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15
3	Satzungsbeschluss	15
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	15
5	In-Kraft-Treten.....	15

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Genderkingen erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), 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 § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)) 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 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den **Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnanlage Schlossacker - Neu“** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan in der Fassung vom **13.04.2026**, **zuletzt geändert am 03.08.2026** besteht aus

- A) Planteil
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

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

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 15 (TF), 17 (TF), 40 (TF), 41/2 (TF), 131/2 (TF), 140/1 (TF), 440/7 (TF), 440/8 (TF), 440/15 (TF), 440/17 (TF), 440/18 (TF), 1773/1, 1779/1, 1780/1, 1781/1, 1781/2, 1782/1, 1783/1, 1783/2, 1784/1, 1785/1, 1785/2, 1785/3, 1786/1, 1786/2, 1786/3, 1786/4, 1787/1, 1788/1, 1789/1, 1789/2, 1790/1, 1790/2, 1790/3, 1794, 1795, 1797, 1798, 1799 (TF), 1799/1, 1800 (TF), 1801/1 (TF), 1811, 1813 (TF), 1814/2, 1814/3, 1815/1, 1815/2, 1815/3, 1815/4, 1815/5, 1816/1, 1816/2, 1816/3, 1817/1, 1817/2, 1818/1, 1818/2, 1818/3, 1819, 1819/2, 1819/3, 1819/4, 1820/1, 1820/2, 1820/3, 1820/4, 1821 (TF), 1822 (TF), 1822/1, 1822/2, 1822/3, 1823, 1823/1, 1823/2, 1824, 1824/1, 1826 (TF), 1827, 1827/2 (TF), 1829, 1829/1, 1829/2, 1831/1, 1831/2 (TF), 1832/1 Gemarkung Genderkingen. (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) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im WA 1 und 0,6 im WA 2.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 im WA 1 und 0,8 im WA 2.

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 Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

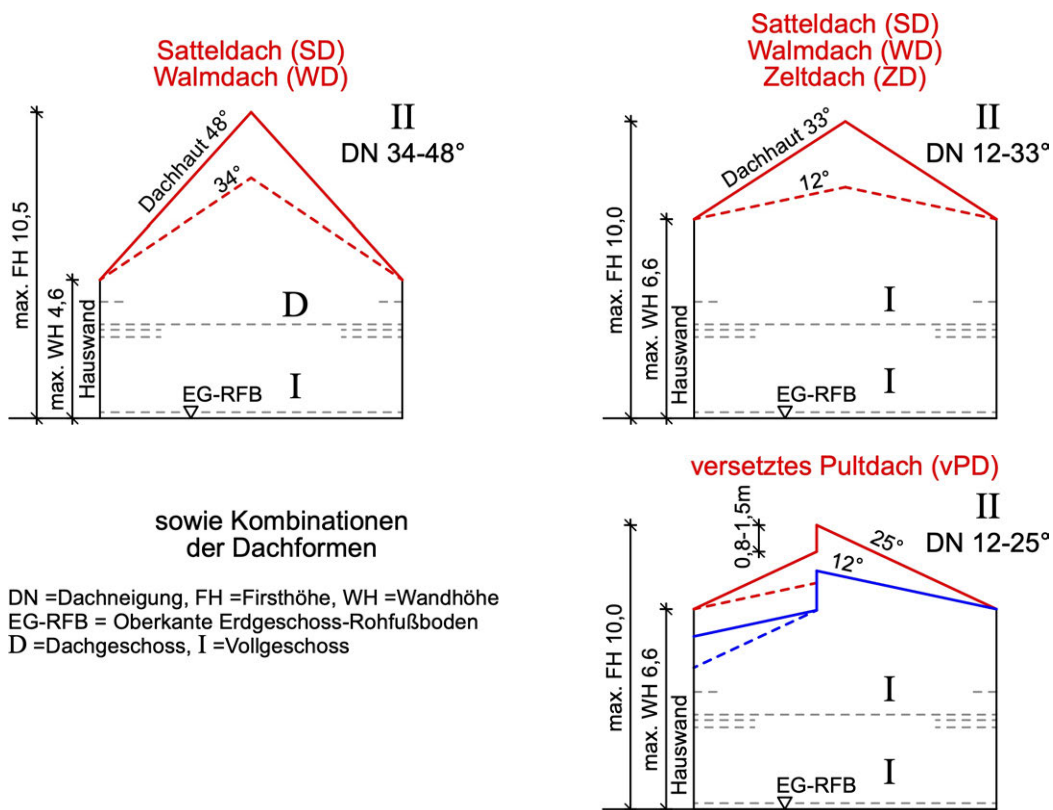
Die maximal zulässige **Wandhöhe** wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

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 maximal zulässige **Firsthöhe** bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und ist im nachfolgenden Systemschnitt ersichtlich.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden (siehe Eintragungen in der Planzeichnung)

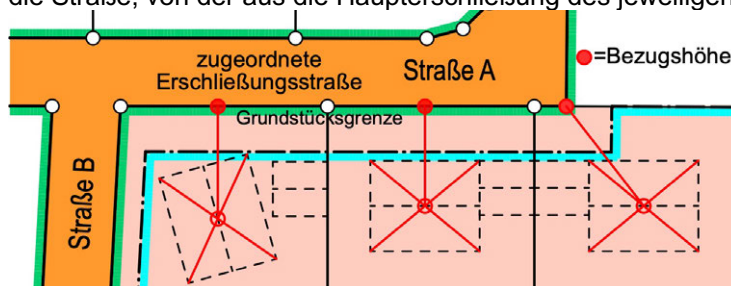


3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- 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.



Verdeutlichende Abbildung zur Messung des Bezugspunktes / Bezugshöhe

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 WA 1

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 WA 2

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
Je Einzelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der öffentlichen Grünflächen erlaubt.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Zu errichtende Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes oder sich aufstauendes Wasser nicht eindringen kann.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

7 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend mit ortsüblichen Laubträgern zu bepflanzen.
Die Vorgärten der Gebäude sind mit Rasen und Strauchwerk und entsprechend der Festsetzung in der Zeichnung mit Einzelbäumen zu bepflanzen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten grundsätzlich die Regelungen gemäß Art. 6 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

2.1.1 Dachformen und – neigungen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Hauptgebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der durch das Hauptgebäude überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für erdgeschossige Anbauten bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der durch das Hauptgebäude überbauten Grundfläche sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen und Materialien getroffen.

2.1.2 Sonstige Vorgaben

Zwerchbauten sowie Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben sind zugelassen. Der First der Dachgauben muss mindestens 80 cm tiefer liegen als der First des Wohngebäudes. Die Breite der Dachaufbauten darf je Firstseite 50 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,50 m zulässig, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes.

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

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

Wintergärten aus Glas und/oder transluzentem Material sind zulässig.

2.3 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung und Erzeugung 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.).

Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage –auch mit Neigung– angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen mind. 1,0 m beträgt und die Gesamthöhe der Module eine Höhe von 80 cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind nur zulässig, soweit dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind derartige flächenhafte Inanspruchnahmen unzulässig, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.

3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Die Bauherrschaften haben die Pflicht, die erforderlichen Stellplätze gemäß der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde nachzuweisen.

Die Stellplätze sind im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren darzustellen und zu bemaßen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein welche freizuhalten sind. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

4 Einfriedungen

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum (Übergang der Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegrenzungslinie) eine Gesamthöhe von 1,2 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Sichtfelder. Hier gelten die Vorgaben des Punktes B 7.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5 m Gesamthöhe zulässig.

Die Zu- und Abfahrt zur Garage oder zum Stellplatz darf frühestens ab einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Erschließungsstraße bzw. vom Gehweg, ein Tor haben.

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

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 § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

3 Denkmalschutz

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

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

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

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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

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

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

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

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die 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 Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser

Teile des Plangebietes liegen im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0,01 m bis 1,40 m bei Wasserspiegellagen von 399,70 m ü. NHN bis 401,46 m ü. NHN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Gebäude sind so auszulegen, dass die Möglichkeit eines Aufenthaltsraumes oder dergleichen mit ungehindert zugänglichem Fenster oder Außentür im oberen Stockwerk gegeben ist (Fluchtmöglichkeit). Die Gebäude sind ferner so auszuführen, dass auch bei einem Hochwasser im Erdgeschossbereich die Standsicherheit voll gegeben ist.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Drainagewasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen

Im Rahmen von Bauvorhaben ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung wird empfohlen.

Die Gebäude sind so zu gründen, dass grundwasserführende Schichten nicht aufgedrungen werden.

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 TREN OG (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.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser 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

Entsprechend den Angaben im BayernAtlas ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (Wasserschutzgebiet).

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.

Haustechnische Anlagen:

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

Die Kurzfassung des Leitfadens beinhaltet eine kompakte Berechnungshilfe (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf). Detailliertere Informationen können der Langfassung (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf) entnommen werden.

7 Grünordnung

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

8 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.

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände 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 im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

9 Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

Anlagen/Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung als notwendiger Bestandteil der Baugebietserschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen/Anschlüsse kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Gemeinde zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

10 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

11 Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Genderkingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.04.2026** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.05.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat Genderkingen hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom **27.04.2026** gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.04.2026** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.05.2026 bis einschließlich 26.06.2026** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **08.05.2026** 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 Genderkingen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **13.04.2026**, **zuletzt geändert am 03.08.2026** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **03.08.2026** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Genderkingen, den **04.08.2026**

.....
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister



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 **03.08.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Genderkingen, den **04.08.2026**

.....
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **11.08.2026** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnanlage Schlossäcker“ außer Kraft.

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

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Genderkingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Genderkingen, den 11.08.2026

.....
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „WOHNANLAGE SCHLOSSÄCKER - NEU“

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 13.04.2026

zuletzt geändert am 03.08.2026

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 Reimlinger-Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	4
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	5
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Grundflächenzahl	6
2.2	Geschossflächenzahl	6
2.3	Wandhöhe	6
2.4	Höhenlage	6
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
4	Zahl der Vollgeschosse.....	7
5	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5.1	Dachform.....	7
5.2	Dachneigung	7
5.3	Dachaufbauten	7
5.4	Schottergärten.....	7
C	PLÄNE	9
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	9
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan	10

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnanlage Schlossacker“ erlangte am 16.04.1974 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Genderkingen möchte mit diesem Bebauungsplan den bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnanlage Schlossacker“ überplanen, da dieser aufgrund seines Alters (53 Jahre) nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen aufweist. Es besteht vermehrt Bedarf an zusätzlichen Gestaltungsformen für Gebäude sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung, die mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar sind. Zudem wurden im Laufe des Bestehens dieses Bebauungsplanes bereits vermehrt Festsetzungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben nicht eingehalten, was zu einer schleichenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

Um somit für den Bebauungsplan einheitliche und zeitgemäße Festsetzungen zu treffen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten und flexiblere Gebäudegestaltungen zuzulassen, sieht es der Gemeinderat als erforderlich an, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wahren, der das Baugebiet insgesamt überplant und einheitliche Festsetzungen trifft.

Die Überplanung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Da diese Maßnahme der Nachverdichtung und Innentwicklung dient, wird ein Verfahren nach §13a BauGB angestrebt. Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 20.000 qm wird hierzu eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ermitteln soll, ob der Bebauungsplan Umweltauswirkungen hervorruft, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Vorprüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und soll die ordnungsgemäße Abhandlung der baurechtlich erforderlichen Untersuchungen dokumentieren.

Damit die Überplanung der bisher bestehenden Bebauungspläne lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet.

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Die Wohngebietsfläche im WA 1 hat eine Größe von 52.544 m². Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche 21.018 m².

Die Wohngebietsfläche im WA 2 hat eine Größe von 1.437 m². Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche 862 m².

Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan 21.880 m² und überschreitet damit den Schwellenwert des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m².

Somit wird eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß den Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches erforderlich, die prüft, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der dem Bebauungsplan zugehörigen Ausarbeitung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 des BauGB ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Überplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Fazit:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Genderkingen weist den Planbereich bereits als Wohnbaufläche aus, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

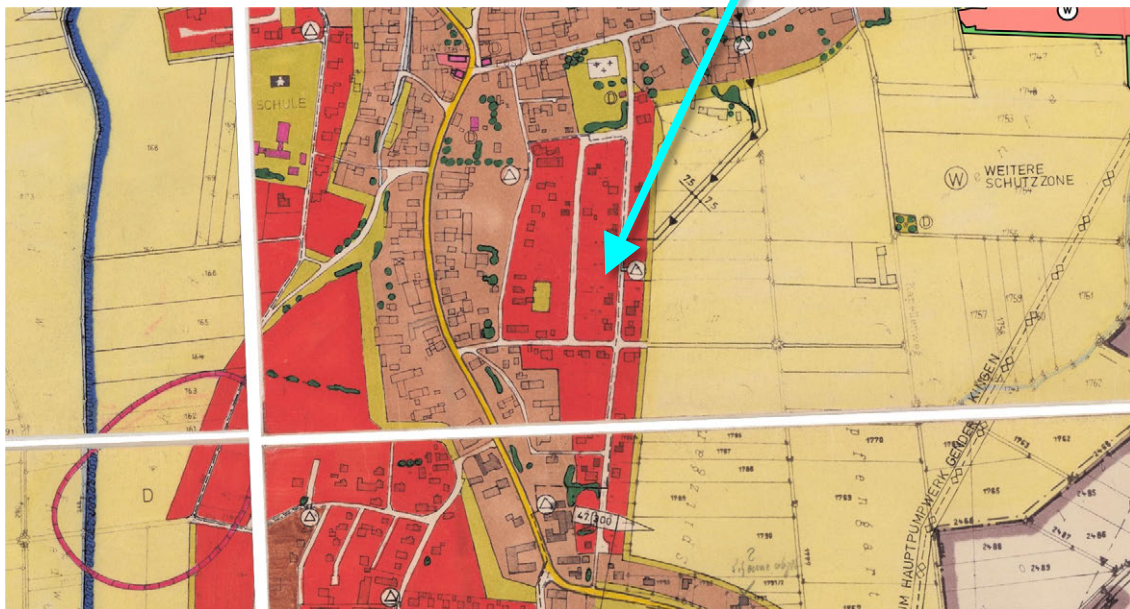


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten von Genderkingen.

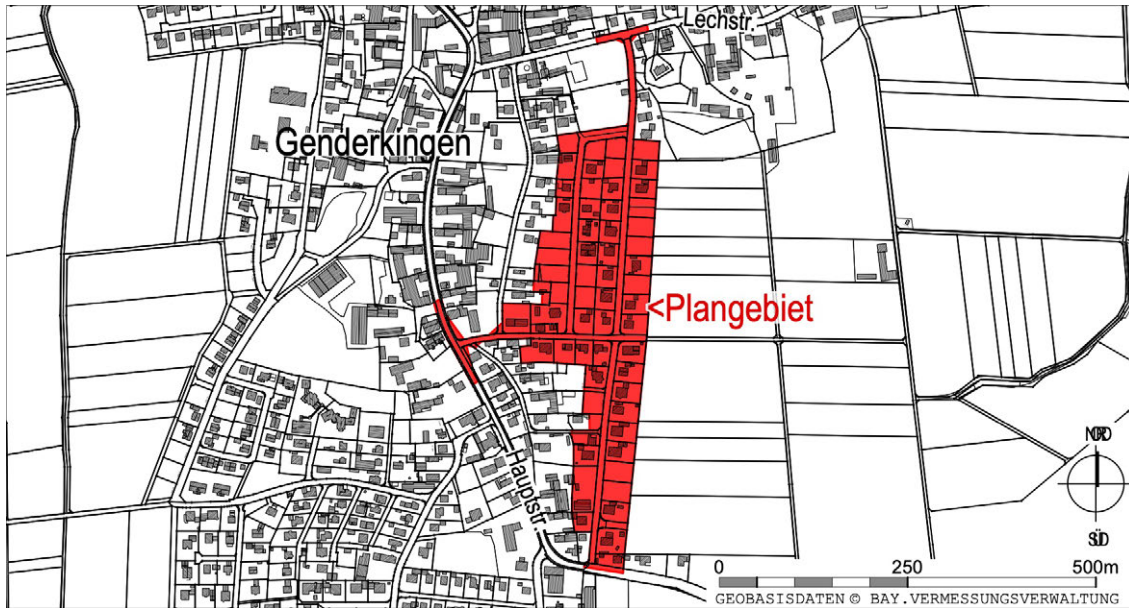


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS,
Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, um neben der vorrangigen Wohnnutzung auch ergänzende, mit einer Wohnnutzung verträgliche Nutzungen wie bspw. nicht störende Gewerbe (z.B. Büronutzungen, Freiberufler o.ä.) zuzulassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 1 entsprechend den Orientierungswerten des §17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt, was auch dem bisher festgesetzten Wert entspricht. Überschreitungen durch Nebenanlagen auf bis zu 0,6 werden in diesem Bereich zugelassen. Im WA 2 soll mit einer GRZ von 0,6 in Verbindung mit den zulässigen Wohneinheiten zusätzlich die Möglichkeit für flächensparende Siedlungsformen (hier: Mehrparteienhäuser) geschaffen werden.

Die Gemeinde will mit diesen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 bzw. 0,8 festgelegt und hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO. Dies soll eine Nachverdichtung im baulichen Bestand sowie bei Neubauvorhaben ermöglichen.

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 Wandhöhe

Bislang waren im Plangebiet Wandhöhen von maximal 3,0 m bzw. bei zwei Vollgeschossen 5,75 m festgesetzt.

In Verbindung mit der Vereinheitlichung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll auch eine größere Wandhöhe zugestanden werden, um eine entsprechende Gebäudekubatur zu ermöglichen und den heutigen technischen/architektonischen Anforderungen das Bauen zu entsprechen. Die zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden werden dabei mit Systemschnitten verdeutlicht.

2.4 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe wahlweise von der bestehenden Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird die Baugrenze in der Planzeichnung optimiert/erweitert. Baulinien entfallen. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zu.

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter sind dabei Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dies bewahrt die dörfliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

4 Zahl der Vollgeschosse

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sieht unterschiedliche Geschossigkeiten (I, II und zwingend II) vor.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sowie Vereinheitlichung der Festsetzungen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei bei einer Dachneigung von 34° - 48° das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (II=I+D). Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss entgegen den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nicht mehr zwingend voll ausgeschöpft werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der den individuellen Gestaltungswünschen zu entsprechen, die Gestaltung generell zu öffnen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten.

5.2 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst. So ist bei einer II=I+D-Bauweise für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 34° – 48° einzuhalten. Bei ein (I) bzw. zwei Vollgeschossen (II) ist eine Dachneigung von 12° – 33° einzuhalten.

5.3 Dachaufbauten

Die Vorgaben sollen an die aktuellen, in der Gemeinde etablierten Zulässigkeiten angepasst werden, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern und so auch den nutzbaren Raum im Gebäude zu optimieren. Auch dies ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung.

5.4 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Grundflächenzahl sollen auch flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterfüllungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.

Es soll jedoch in den (Vor-)Gärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"WOHNANLAGE
SCHLOSSÄCKER - NEU"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab 1:2000
Stand 03.08.2026

0 20 100m

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2026)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

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

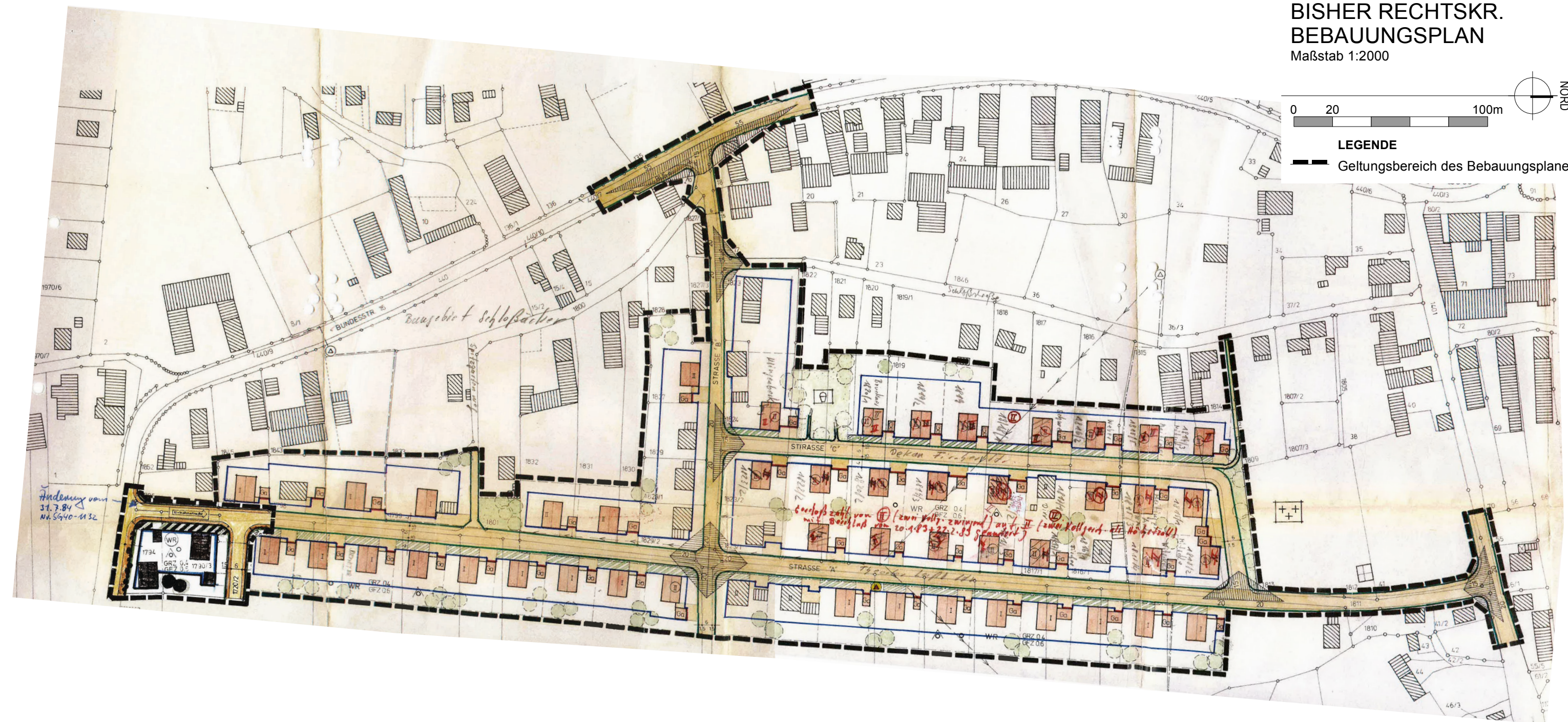
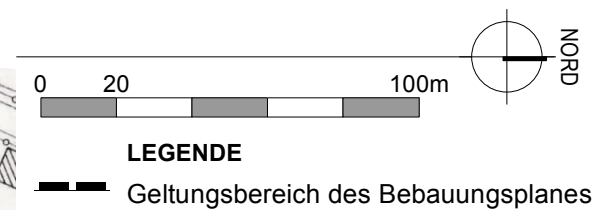
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "WOHNANLAGE SCHLOSSÄCKER - NEU"

**BISHER RECHTSKR.
 BEBAUUNGSPLAN**
 Maßstab 1:2000



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



**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„WOHNANLAGE
SCHLOSSÄCKER - NEU“**

**D) VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLS NACH
ANLAGE 2 BAUGB**

Entwurf vom 13.04.2026

zuletzt geändert am 03.08.2026

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 Reimlinger-Herz

A	EINLEITUNG	3
B	PRÜFUNG DER KRITERIEN NACH ANLAGE 2 BAUGB	4
C	FAZIT	7

A EINLEITUNG

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im § 13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das Verfahren zur Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnanlage Schlossacker – Neu“ soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt.

Im § 13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile (hier somit auf das erschlossene Baugebiet), anwendbar.

Der § 13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnanlage Schlossacker Neu“ hat eine Größe von insgesamt ca. 69.738 m². Die Wohngebietsfläche im WA 1 hat eine Größe von 52.544 m². Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche 21.018 m².

Die Wohngebietsfläche im WA 2 hat eine Größe von 1.437 m². Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche 862 m².

Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan 21.880 m² und überschreitet damit den Schwellenwert des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m², was eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich macht.

B PRÜFUNG DER KRITERIEN NACH ANLAGE 2 BAUGB

Folgende Kriterien werden gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches im Folgenden geprüft:

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit gegeben ja/nein
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der bisherige Bebauungsplan trifft bereits Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, wie z.B. durch die Art der baulichen Nutzung oder die planzeichnerische Darstellung der Baugrenzen. Im Rahmen der Überplanung werden die Festsetzungen dabei lediglich aktualisiert und den heutigen Bedürfnissen an Gestaltung und Bauweise angepasst. Der grundlegende Zulässigkeitsmaßstab des bisherigen Bebauungsplanes bleibt somit bestehen. Es wird lediglich eine optimierte Grundstücksnutzung bzw. eine Nachverdichtung ermöglicht. Das Ausmaß wird jedoch nicht als erheblich eingestuft.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Ziel des LEP Bayern und des RP Augsburg ist es u.a. für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur zu nutzen. Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan, da eine Bereits bebaute Fläche einer Nachverdichtung zugeführt werden soll.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheits.-bezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht die Nachverdichtung und Optimierung der Flächennutzung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung, entsprochen. Der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung wird es durch die Überplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu zusätzlichen Bodenversiegelungen (Nachverdichtung) kommen. Ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist rechtlich jedoch nicht vorgegeben.	nein

		Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine umwelt- bzw. gesundheits-bezogenen Probleme verbunden.	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Nachverdichtungen führen dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Ein teilweiser Verlust der bestehenden Grünstrukturen ist ebenfalls möglich. Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastungen (bestehende Bebauung und Versiegelung) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten. Die Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind, sind aufgrund der Bestandsbebauung derzeit schon vorhanden und werden in Folge der möglichen Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan weist keine Auswirkungen mit kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter auf.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Da es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt, dessen Flächennutzung durch die Erweiterung der Baugrenzen und Anpassung der Festsetzungen an heutige Standards lediglich optimiert und damit einer Nachverdichtung zugeführt werden soll, sind keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar. Mit der Planung sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen	Wegen der bereits vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere bereits bestehender Flächenversiegelung, besteht keine besondere Sensibilität	nein

	Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wurde und soll auch weiterhin überwiegend der Wohnnutzung dienen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotopie gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gesetzlich geschützte Biotopie sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet liegt aktuell noch im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Bauvorhaben müssen sich wie bisher auch nach den Maßgaben der gültigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung richten. Derzeit ist eine Neufassung des Trinkwasserschutzgebiets in Bearbeitung, nach der das Plangebiet voraussichtlich nicht nur noch in Teilen im Trinkwasserschutzgebiet liegen wird. Nachdem die Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorrangig zum Ziel hat, die bauliche Nutzung und Gestaltung der Grundstücke zu flexibilisieren und den heutigen Anforderungen anzupassen, werden keine grundsätzlichen Beeinträchtigungen des	nein

		Trinkwasserschutzgebietes gesehen, nicht zuletzt auch, da das bisherige Baurecht bereits seit über 50 Jahren Bestand hat und sich Bauherrschaften bzw. Grundstücksnutzer an die Maßgaben der jeweils gültigen Trinkwasserschutzverordnung zu halten haben.	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	nein

C FAZIT

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch den hier zu prüfenden Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.