

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 40  
„REITHALLE“  
1. ÄNDERUNG

---

TEIL A) PLANZEICHNUNG

TEIL B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 27.04.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**MI** Mischgebiete  
(§ 9 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 3,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
(2.1 PlanZV)

GRZ 1,0 Grundflächenzahl  
(2.5 PlanZV)

IV=III+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(2.7 PlanZV)

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

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

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

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(6.3 PlanZV)  
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", privat  
Zweckbestimmung: "Fußweg", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Parken", privat

Straßenbegrenzungslinie, öffentlich zu privat  
(6.2 PlanZV)

## GRÜNFLÄCHEN

**G** Grünfläche, privat, Zweckbestimmung: "Spielplatz"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

# SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vermaßungslinie in Meter

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

Beginn Zu- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage

Stellung des Hauptgebäudes, Hauptfirsrichtung -zwingend-  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Geltungsbereich Bebauungsplan "Reithalle" 1. Änderung

Rückbau von baulichen Anlagen

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
SD = Satteldach WD = Walmdach	E = Einzelhaus

**MI** IV=III+D  
DN 45° bis 60°  
GRZ 1,0 GFZ 3,6

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

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

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Oettingen i. Bay. zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oettingen i. Bay., den .....

Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

# PLANBEREICH 1



Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries  
**STADT OETTINGEN I. BAY.**  
Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "REITHALLE" 1. ÄNDERUNG

### A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000  
Entwurf vom 27.04.2023

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (02/2022)

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

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 40  
„REITHALLE“  
1. ÄNDERUNG

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Entwurf vom 27.04.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§ 6 BauNVO – Mischgebiete (MI) .....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
4	Bauweise .....	4
5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
6	Versorgungsleitungen.....	5
7	Verkehrsflächen.....	5
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>6</b>
1	Abstandsflächen .....	6
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	6
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	6
2.2	Erneuerbare Energien.....	6
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	6
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	6
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	7
2	Bodenschutz .....	7
3	Denkmalschutz .....	7
4	Brandschutz.....	8
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	8
5.1	Grundwasser / Schichtenwasser.....	8
5.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
5.3	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	9
5.4	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	10
6	Immissionen.....	10
7	Versorgungsleitungen.....	10
8	Hinweise zu § 13a BauGB.....	10
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	11
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	11
3	Satzungsbeschluss.....	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	11
5	In-Kraft-Treten.....	11

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Oettingen i. Bay. erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **Bebauungsplan Nr. 40 „Reithalle“ 1. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan i.d.F. vom **27.04.2023**, zuletzt geändert am ..... besteht aus

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

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

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

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### 3 In-Kraft-Treten

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 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurnummern 251, 251/3, 251/4, 253, 255 und 398/1 (TF) Gemarkung Oettingen i. Bay. (TF= Teilfläche).

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

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

##### **2.1 § 6 BauNVO – Mischgebiete (MI)**

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **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 1,0.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,6.

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 vier beschränkt (Höchstgrenze).

Das oberste Vollgeschoss muss im Dachraum liegen (IV = III + D).

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass Tiefgaragen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

##### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe wird in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) angegeben.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf 426,60 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe darf 433,90 m ü. NHN nicht überschreiten. Sie bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

#### **4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB)

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

## 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten (z.B. Balkone) sowie oberirdischen Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur im planzeichnerisch dargestellten/umgrenzten Bereich zulässig. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist eine Überdachung zulässig.

## 6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

## 7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der BayBO gelten im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht.

### **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**

Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten / rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben zugelassen. Des Weiteren sind Zwerchgiebel und Dacheinschnitte zulässig.

Die Dacheindeckung hat in der Form des Hauptdaches zu erfolgen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der Gesamtfirstlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m vom Ortgang und 0,5m von der Oberkante des Firstes entfernt liegen.

Der maximale Dachüberstand beträgt an der Traufe 40 cm zzgl. Dachrinne, am Ortgang 20 cm.

Kniestöcke sind bis 50 cm zugelassen.

#### **2.2 Erneuerbare Energien**

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. In diesem Sinne wird hiermit festgesetzt, dass mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten sind. Im städtebaulichen Vertrag ist ein entsprechender Passus aufzunehmen, der erläutert, wie dies zu verstehen ist.

Die Einhaltung dieser Festsetzung unter Berücksichtigung der vertraglichen Konkretisierung ist im Bauantragsverfahren bzw. im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachzuweisen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind parallel zur Dachfläche oder Wandfläche anzubringen/zulässig. Sie müssen eine der Dacheindeckung angepasste Farbgebung haben.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Glänzende reflektierende Materialien, Holzverkleidungen und Blechverkleidungen sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Außengestaltung der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Unteren

Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Donau-Ries und bei Erfordernis ebenfalls mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

### **3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

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

Die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Bei der Errichtung der Stellplätze sind die Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen samt Anlagen (GaStellV) zu beachten.



## 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 hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### 3 Denkmalschutz

Über das Plangebiet erstreckt sich das Bodendenkmal D-7-7029-0531 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Kernstadt von Oettingen“.<sup>1</sup>

Da mit dem Vorhandensein von weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt werden (Art. 7 und 15 BayDSchG). Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax. 08721/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die ggf. erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 15.02.2023

Zudem erstreckt sich über das Plangebiet ein Ensemble „Altstadt Oettingen“ (Nr. E-7-79-197-1). Die Gemeinden haben gem. Art. 3 BayDSchG bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht zu nehmen.

Im Geltungsbereich sowie unmittelbar umliegend befinden sich weiterhin folgende Baudenkmale:

- D-7-79-197-86 – Reithalle, syn. Reithaus sowie Nebengebäude
- D-7-79-197-31 – Königstor
- D-7-79-197-32 – Gasthaus Goldene Gans
- D-7-79-197-12 – Kleinhaus

Diese sind gemäß Art. 4 BayDSchG instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit dies zumutbar ist. Eine Beseitigung, Veränderung oder Verbringung von Baudenkmalen an einen anderen Ort bedarf gem. Art. 6 BayDSchG der Erlaubnis. Dies gilt auch für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen.

## 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

### 5.1 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Für die Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Bauwasserhaltung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt Donau-Ries zu beantragen.

## 5.2 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 TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem 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, sollten entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

### Rückstausicherung:

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

## 5.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **5.4 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)  
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich.

### **6 Immissionen**

#### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

### **7 Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig zu erfragen und zu beachten.  
Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.  
Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

### **8 Hinweise zu § 13a BauGB**

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

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

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Oettingen i. Bay. hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **27.04.2023** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....  
**im Amtsblatt Nr. ....** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **27.04.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. ...** 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 Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ....., **zuletzt geändert am** ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Oettingen i. Bay., den .....

.....  
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Oettingen i. Bay., den .....

.....  
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Oettingen i. Bay. zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oettingen i. Bay., den .....

.....  
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister (Siegel)

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 40  
„REITHALLE“  
1. ÄNDERUNG

---

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 27.04.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB .....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4
<b>B</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Baugrenze.....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1	Zahl der Vollgeschosse .....	5
3.2	Geschossflächenzahl .....	5
3.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	5
4	Bauweise .....	5
5	Örtliche Bauvorschriften.....	6
5.1	Dachform.....	6
5.2	Dacheindeckung .....	6
5.3	Dachneigung .....	6
5.4	Erneuerbare Energien .....	6
6	Grünordnung.....	7
<b>C</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>8</b>
1	Lageplan Bestandsübersicht M 1:500 .....	8
2	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan M 1:500 .....	9

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

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

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Reithalle“ erlangte am 13.07.2006 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

#### **1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Stadtrat hat beschlossen im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung zu aktualisieren. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

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

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen für den Bereich der Änderung insgesamt aktualisiert.

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

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

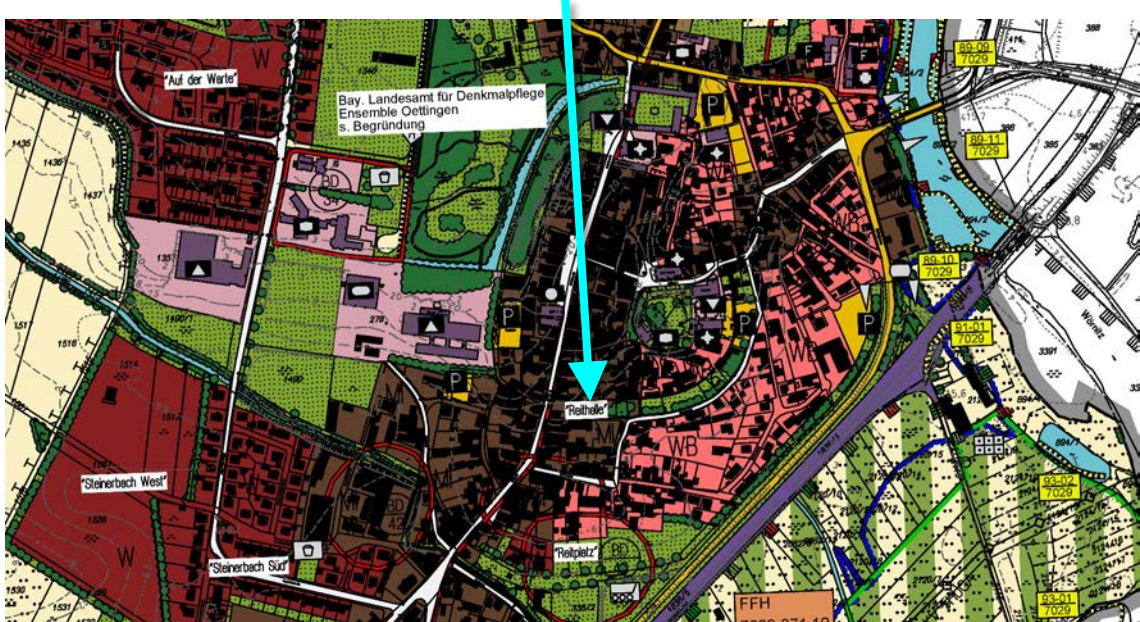
1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 3.101 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.



## 2 Planungsrechtliche Situation

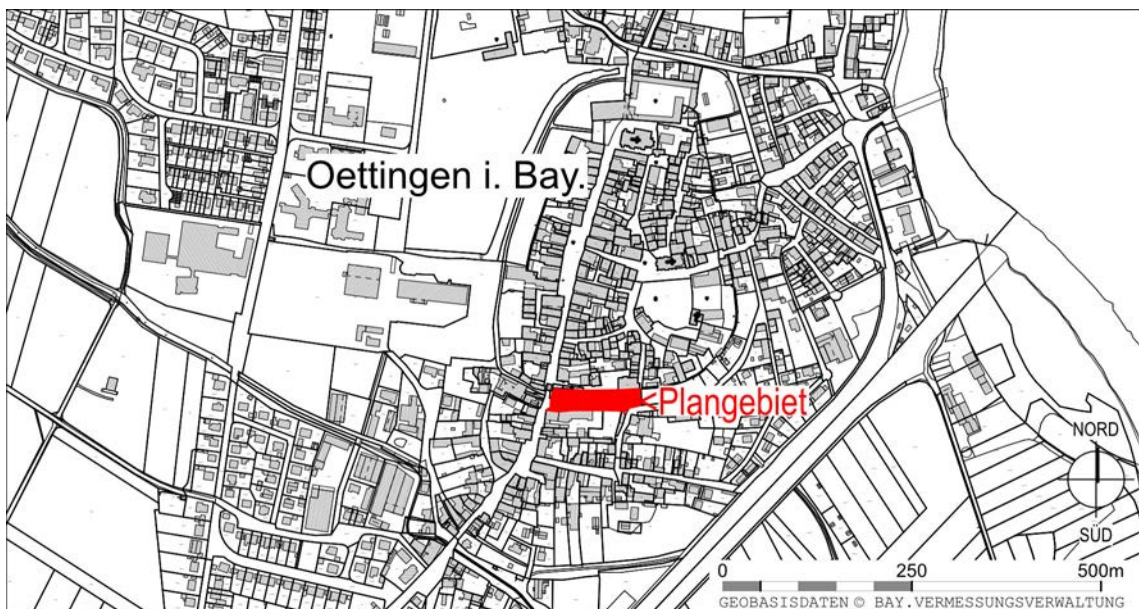
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oettingen weist den Planbereich als Mischgebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Zentrum der Stadt Oettingen i. Bay..



Maßstab 1:10.000

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 49, 53, 220/16, 82/3, 116/2
- im Osten durch die Fl.-Nr. 398/1 (TF)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 398/1 (TF), 400, 399, 388
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 49/1, 255/1

jeweils Gemarkung Oettingen i. Bay.

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Baugrenze**

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird die Baugrenze in der Planzeichnung optimiert.

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

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes ist bislang eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Da die gewünschte Nachverdichtung auch zusätzliches Potenzial für eine Wohnnutzung schaffen soll, soll diese Einschränkung nicht länger erfolgen.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Zahl der Vollgeschosse**

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes war bislang nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Im Westen sind drei Vollgeschosse (III = II D) und im Norden sind (nicht im Änderungsbereich) vier Vollgeschosse zugelassen (IV = III D).

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 1. Änderung nun generell vier Vollgeschosse zugelassen werden, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegen muss (IV=III+D). Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

Gleichzeitig soll damit im Hinblick auf das vorhandene Denkmal-Ensemble eine mit dem historischen Stadtbild verträgliche Dimensionierung der Gebäude gewahrt werden.

#### **3.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll entsprechend der bereits festgesetzten GFZ im nördlichen Teilbereich und aufgrund der geänderten Geschossigkeit einheitlich auf 3,6 festgelegt werden, um eine bestmögliche Flächennutzung zu ermöglichen. Dies beinhaltet auch die Anlage einer Tiefgarage, um die notwendigen Stellplätze entsprechend unterbringen zu können.

#### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Bislang setzte der Bebauungsplan die Höhe der einzelnen Geschosse mit 3,0 m fest. Prägend und damit maßgeblich für die Außenwirkung eines Gebäudes ist jedoch die gesamte Kubatur im Hinblick auf die Wandhöhe und Firsthöhe.

Die Festsetzung einer Geschosshöhe soll daher entfallen und stattdessen die Höhenentwicklung der Gebäude über eine Wandhöhe und Firsthöhe geregelt werden, die in ihrem Ausmaß der bestehenden umliegenden Bebauung entspricht. So wird auch ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen ermöglicht.

Die Festlegung der Wand- bzw. Firsthöhe erfolgt in Meter über Normalhöhennull als einheitliches Bezugssystem. Dies bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen. Im Plan „Bestandsübersicht“ sind die Wand- und Firsthöhen der angrenzenden Gebäude sowie als Referenz die Höhe des bestehenden Kanaldeckels in der Königsstraße westlich des Änderungsbereiches in Meter über Normalhöhennull eingetragen.

### **4 Bauweise**

Bislang war die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die nun vorgesehenen Gebäudekörper sind jedoch freistehend und überschreiten eine Länge von 50 m nicht, sodass dies einer offenen Bauweise entspricht. Daher wird in einem Teilbereich die Bauweise abgeändert in eine offene Bauweise.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

### 5.1 Dachform

Es sind bislang Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer festgesetzt.

Pultdächer waren jedoch für eine eingeschossige Bauweise zugelassen, da diese nicht prägend in Erscheinung treten.

Da das Plangebiet jedoch im Denkmal-Ensemble der Altstadt Oettingens liegt, sind besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude zu stellen, damit diese sich in die Umgebungsbebauung verträglich Einfügen. Insofern sollen im Änderungsbereich ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zugelassen werden.

### 5.2 Dacheindeckung

Bislang sind naturrote Biberschwanzdeckungen und im mittleren Teilbereich auch Blechdächer zugelassen.

Im Hinblick auf die Lage im Ensemble sollen Blechdächer nicht länger zugelassen werden. Die Form der Dacheindeckung soll hingegen etwas flexibilisiert werden, in dem lediglich Dachziegel und Betondachsteine ohne Formvorgabe zugelassen werden.

### 5.3 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung angepasst. Sie wird auf 45° bis 60° festgelegt, um einen gewissen Spielraum für die Ausgestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig ein Einfügen in das Ensemble zu gewährleisten.

### 5.4 Erneuerbare Energien

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind Dachaufbauten für Solaranlagen unzulässig gewesen.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung jedoch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Für die Stadt Oettingen i. Bay. besteht ein derzeit in Aufstellung befindliches Klimaschutzkonzept (Stand Zwischenbericht 08/2022), welches sich intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Photovoltaik, installiert auf Dächern, hat dabei großes Potenzial. Erste Ausarbeitungen zum zugehörigen Maßnahmenkatalog sehen hierbei vor, Photovoltaik- bzw. Solaranlagen obligatorisch bei Neubauten vorzusehen bzw. eine Pflicht für derartige Anlagen für Neubauten festzuschreiben.

Die Stadt Oettingen i. Bay. hat sich zudem durch die stadteneigene Nachhaltigkeitserklärung vom 24.06.2021 in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Die Nachhaltigkeitserklärung sieht dabei unter anderem vor, Maßnahmen zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz in der Bauleitplanung zu verankern.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die vom Gesetzgeber gemachten Vorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f, § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB sowie Art. 44a Abs. 4 BayBO) bezüglich erneuerbarer Energien wird festgesetzt, dass bei den neu zu errichtenden Gebäuden auf mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie anzubringen sind. Ein Nachweis erfolgt auf Ebene des Bauantrags bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren.

Der Stadt ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da die meisten Bauherren den produzierten Strom selbst nutzen bzw. vermarkten können.

Zur Wahrung des Gesamteindrucks im Ensemble wird ergänzend die Vorgabe gemacht, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern in einem der Dacheindeckung angeglichenen Farbton auszuführen sind.

## **6 Grünordnung**

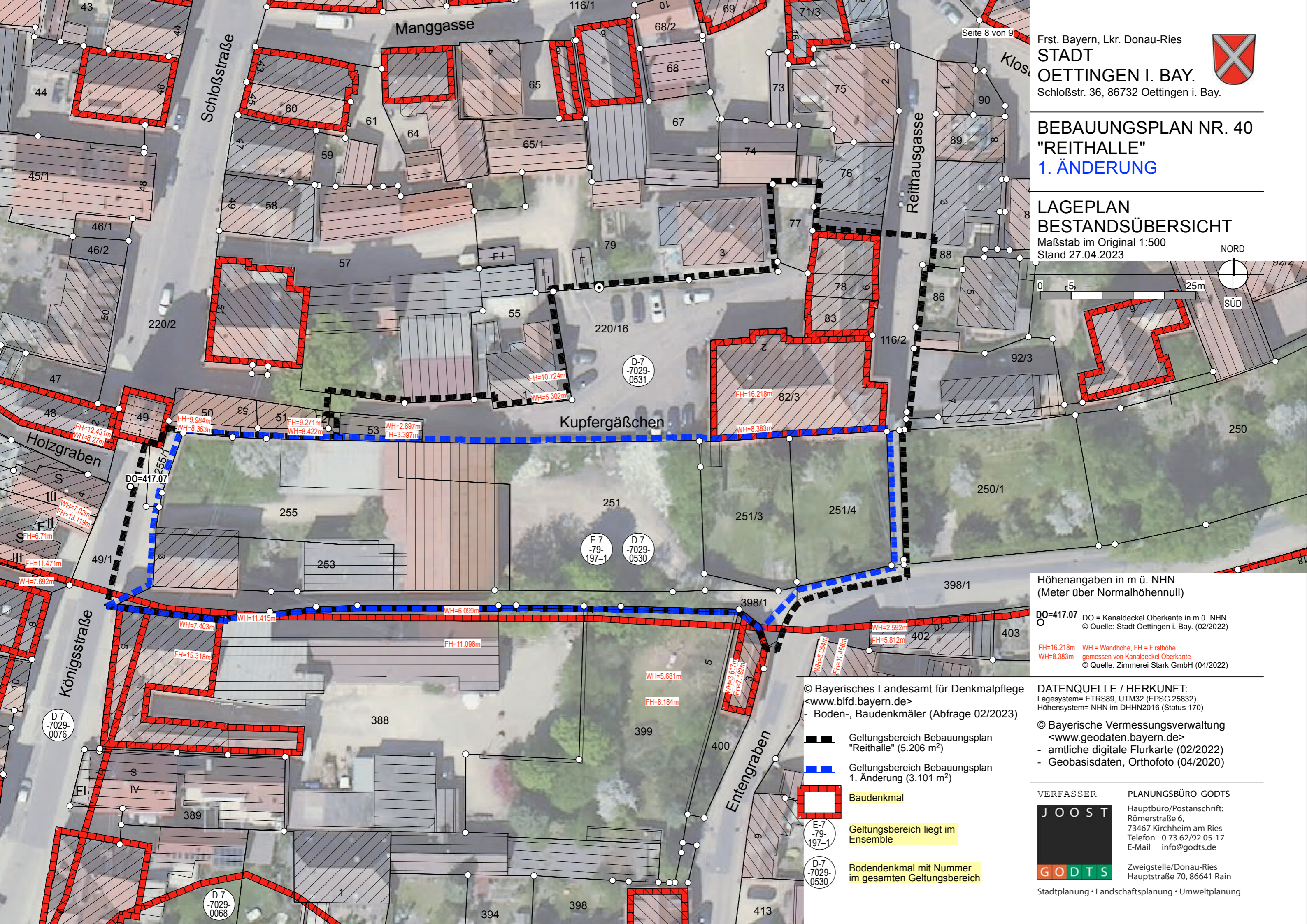
Vorgaben zur Grünordnung sollen nicht erfolgen, da diese sich im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan auf öffentliche Bereiche beziehen. Diese liegen im Änderungsbereich jedoch nicht vor.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 40**  
**"REITHALLE"**  
**1. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN**  
**BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:500  
Stand 27.04.2023



Höhenangaben in m ü. NHN  
(Meter über Normalhöhennull)

DO=417.07 DO = Kanaldeckel Oberkante in m ü. NHN  
© Quelle: Stadt Oettingen i. Bay. (02/2022)

FH=16.218m WH = Wandhöhe, FH = Firsthöhe  
WH=8.383m gemessen von Kanaldeckel Oberkante  
© Quelle: Zimmerei Stark GmbH (04/2022)

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
<[www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)>  
- Boden-, Baudenkmäler (Abfrage 02/2023)

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (02/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

Geltungsbereich Bebauungsplan  
"Reithalle" (5.206 m<sup>2</sup>)

Geltungsbereich Bebauungsplan  
1. Änderung (3.101 m<sup>2</sup>)

Baudenkmal

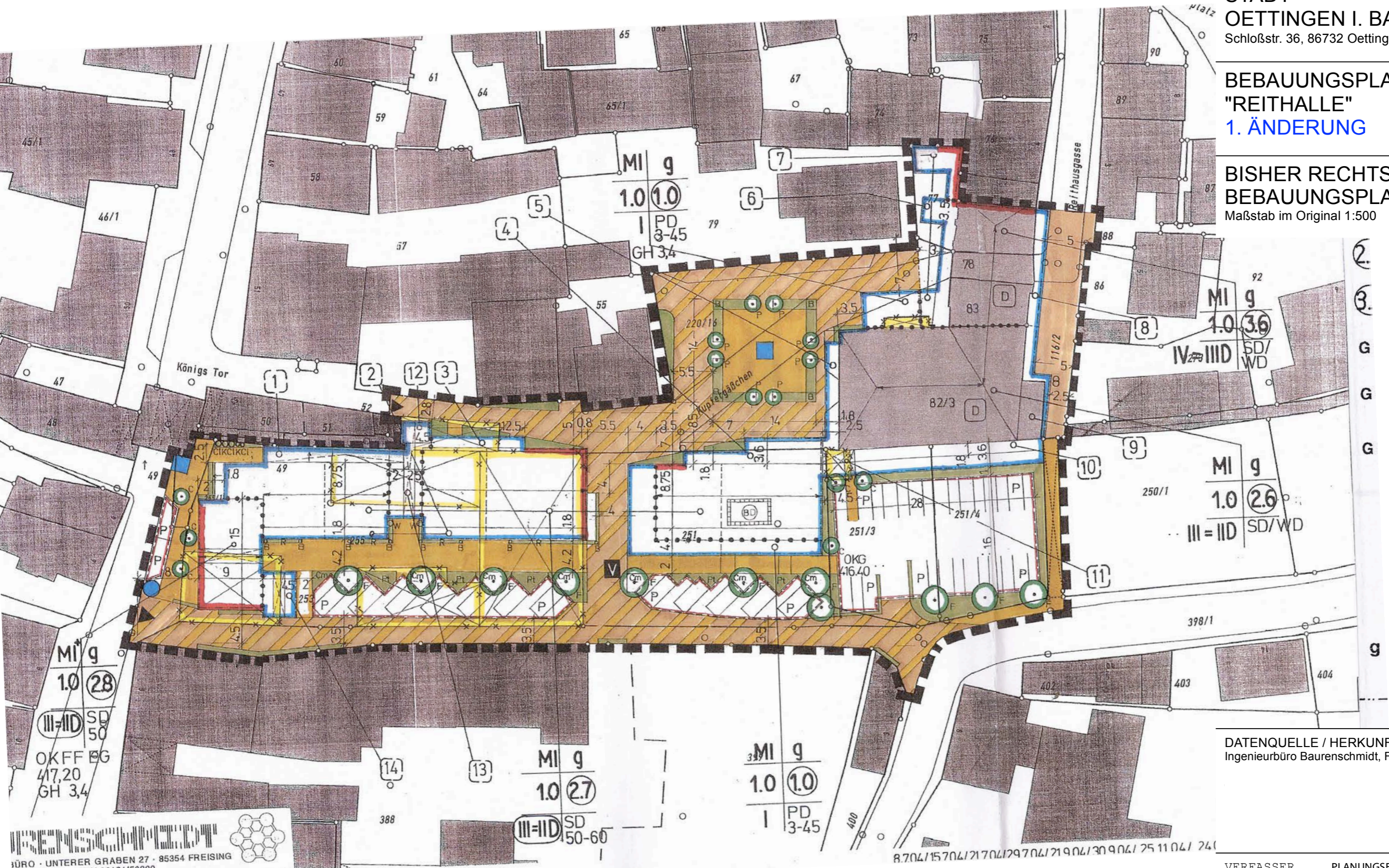
Geltungsbereich liegt im  
Ensemble

Bodendenkmal mit Nummer  
im gesamten Geltungsbereich



**BEBAUUNGSPLAN NR. 40**  
**"REITHALLE"**  
**1. ÄNDERUNG**

**BISHER RECHTSKR.**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
Maßstab im Original 1:500



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Ingenieurbüro Baurenschmidt, Freising (06/2006)

**INGENIEURBÜRO BAURENSCHMIDT**  
BÜRO · UNTERER GRABEN 27 · 85354 FREISING  
161/13049 · FAX 08161/50222

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