



BEBAUUNGSPLAN „HAGENFELD“ 2. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 25.11.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

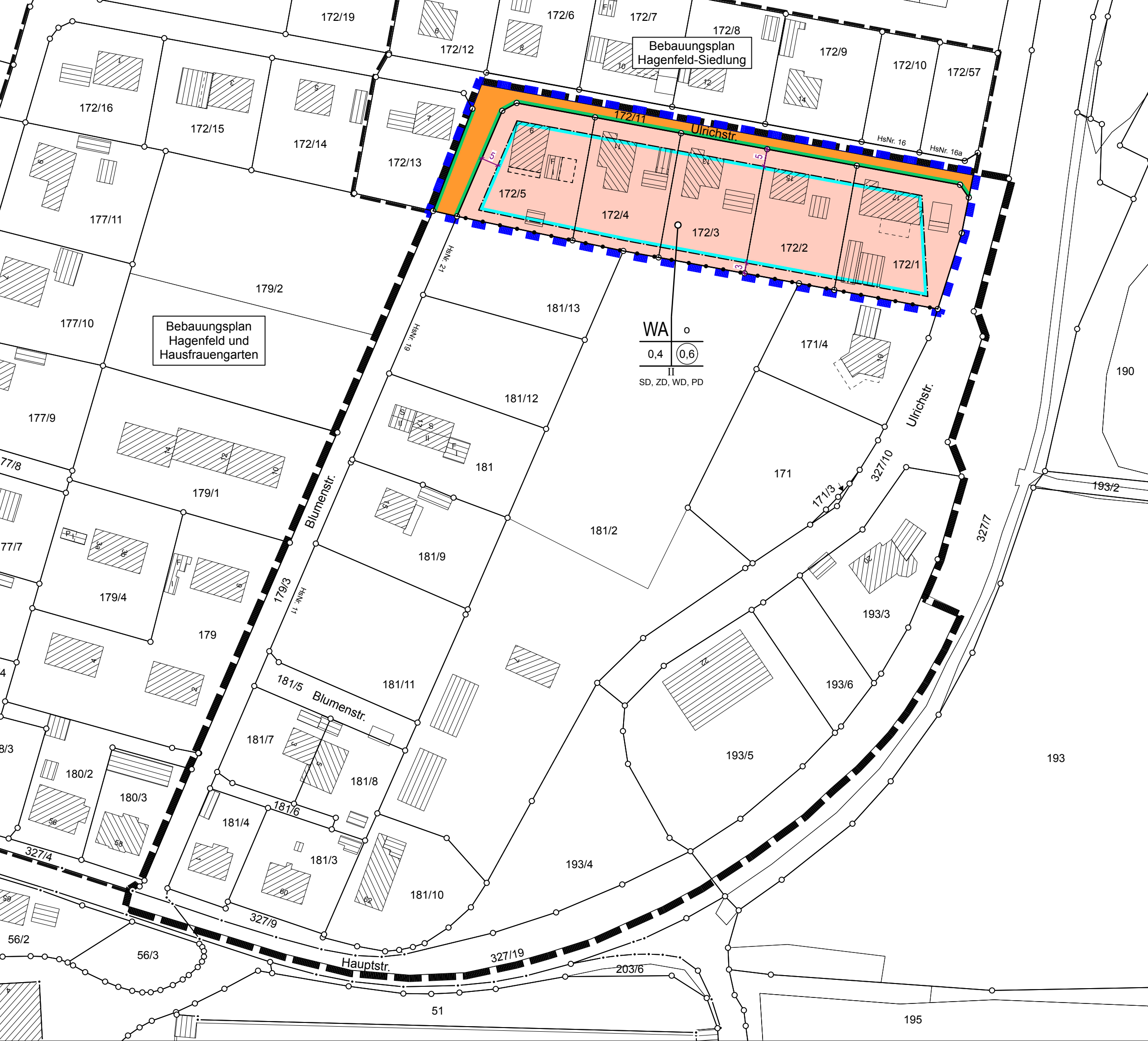
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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



Freistaat Bayern, Lkr. Donau-Ries

MARKT KAISHEIM

Münsterplatz 5, 86687 Kaisheim

BEBAUUNGSPLAN
"HAGENFELD"
2. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab 1:1000
Entwurf vom 25.11.2025

01050m

NORD

SÜD

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Geltungsbereich Änderung

WA

Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl

SD, ZD, WD, PD

Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdach

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze

5

Maßangabe

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Wand- und Firsthöhe siehe Satzung

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Bestehende Flurstücke mit Nummer

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (07/2025)

VERFASSER

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN „HAGENFELD“ 2. ÄNDERUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 25.11.2025

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	3
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	In-Kraft-Treten	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Baugrenzen	6
4.1	Bauweise	6
4.2	Baugrenze	6
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	7
1	Abstandsflächen	7
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	7
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	7
2.2	Gestaltung der Gebäude	7
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	7
3	Einfriedungen	7
D	HINWEISE	8
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	8
2	Denkmalschutz	8
3	Wasserwirtschaftliche Belange	8
3.1	Drainagen	8
3.2	Grundwasser / Schichtenwasser	8
3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	9
3.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	9
3.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	9
4	Immissionen	10
E	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
3	Satzungsbeschluss	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt	11
5	In-Kraft-Treten	11

A PRÄAMBEL

Der Markt Kaisheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)) 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573)) den Bebauungsplan „Hagenfeld“ 2. Änderung als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hagenfeld“ in der Fassung vom **25.11.2025, zuletzt geändert am** besteht aus

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

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 2. Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich der 2. Änderung. Sie ersetzen im Bereich der 2. Änderung die bisherigen Festsetzungen vollständig.

Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 2. Änderung die unveränderten bisherigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

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

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

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurnummern 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 und 172/11 (TF) Gemarkung Kaisheim (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)

Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. 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)

$II = I + D$ bzw. II

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

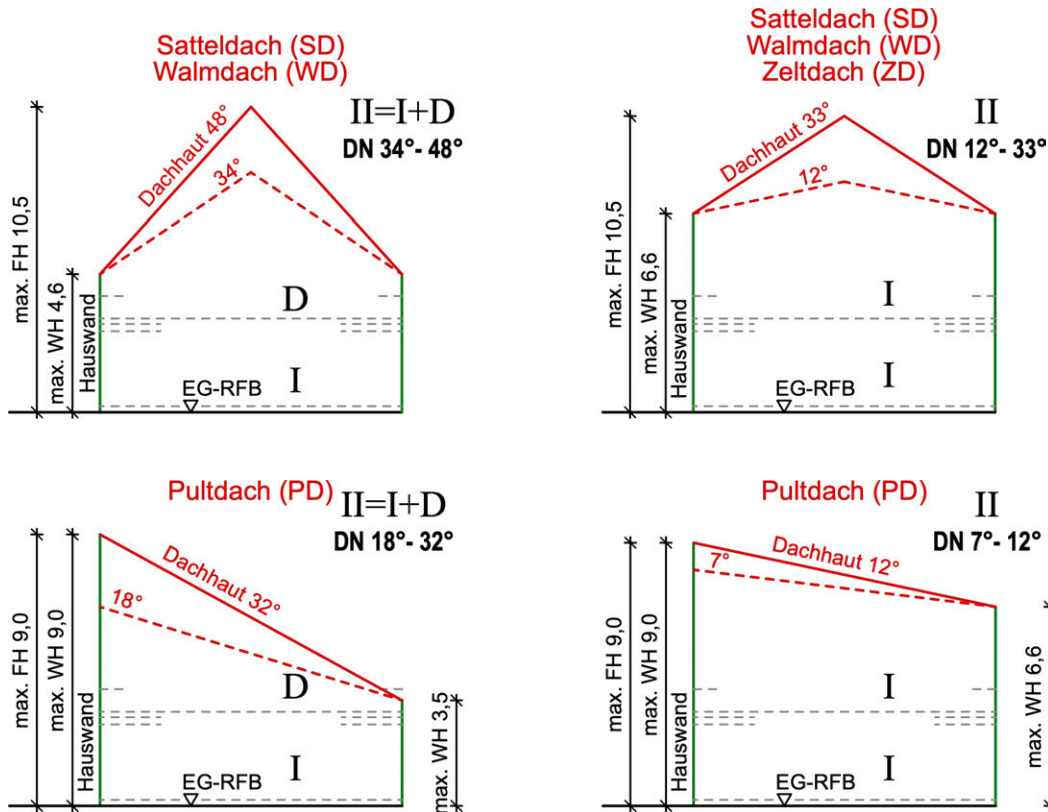
(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf

bei Hauptgebäuden

- mit zwei Vollgeschossen ($II = I + D$) und Sattel-, Walm- oder Zeltdach höchstens 4,6 m betragen
- mit zwei Vollgeschossen (II) und Sattel-, Walm- oder Zeltdach höchstens 6,6 m betragen
- mit zwei Vollgeschossen ($II = I + D$) und Pultdach höchstens 3,5 m an der Traufe und 9,0 m am First betragen
- mit zwei Vollgeschossen (II) und Pultdach höchstens 6,6 m an der Traufe und 9,0 m am First betragen

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen, Dachformen und -neigungen bei Wohngebäuden



I=Vollgeschoss, D=Dachgeschoss

DN = Dachneigung in Grad

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

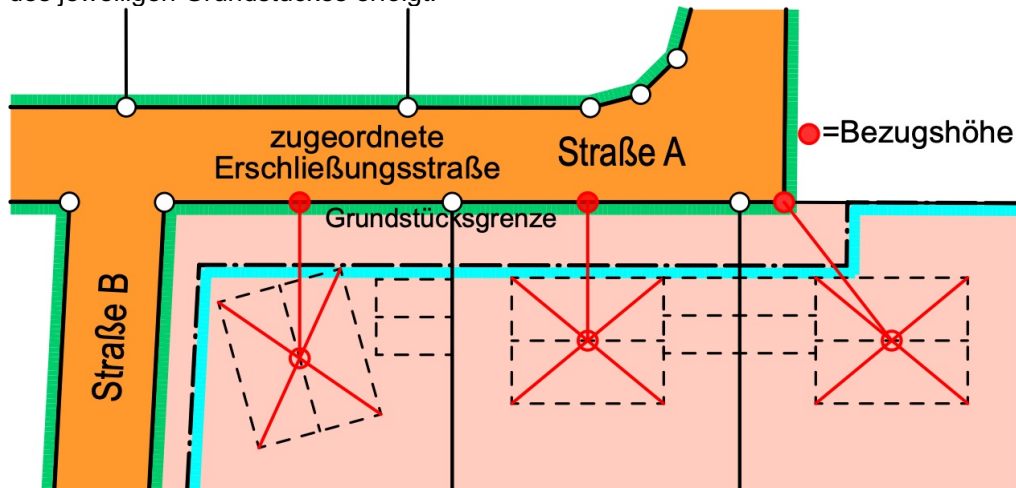
Kombinationen der Dachformen sind zulässig.

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf maximal 50 cm über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin.

Die zugeordnete Erschließungsstraße ist die Ulrichstraße, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.



verdeutlichende Abbildung zur Messung des Bezugspunktes / Bezugshöhe

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

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

4.2 Baugrenze

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

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.

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.

2.1.1 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
Begrünte Dächer mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Gebäude

Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

3 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 öffentlichen Fläche nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5 m über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

2 Denkmalschutz

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-7-7230-0293 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Reichstifts Kaisheim und der ehem. Klosterkirche Mariä Himmelfahrt und deren Vorgängerbauten“.

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 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.

3.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

Es wird 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 statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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

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

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.

3.4 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.

3.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im BayernAtlas ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

4 Immissionen

Landwirtschaft

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

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen¹

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.

Luftwärmepumpen

Zur Erleichterung für die Planung von Luftwärmepumpen wurde vom LAI mittlerweile der eigenständige Leitfaden für die „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Kurzfassung für Luftwärmepumpen (Stand: 28.08.2023)“ herausgegeben und ist bei der Bestimmung des geeigneten Aufstellungsortes und der Auswahl eines akustisch verträglichen Gerätetyps zu beachten. Gestützt auf den Inhalt des Leitfadens, stellt Sachsen-Anhalt eine nutzerfreundliche und anschauliche Berechnungshilfe zur Ermittlung geeigneter Abstände zum nächsten Immissionsort bzw. eines geeigneten Schallleistungspegels für die Luftwärmepumpe des jeweiligen Vorhabens im Internet zur Verfügung (<https://lwpapp.webyte.de/#!/einfuehrung#!einfuehrung>).

¹ schriftl. Mitteilung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.02.2024

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Kaisheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **25.11.2025** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Marktgemeinderat Kaisheim hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Gemeinderatssitzung vom **25.11.2025** gebilligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **25.11.2025** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Kaisheim hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **25.11.2025, zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 des Marktes Kaisheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)



BEBAUUNGSPLAN
„HAGENFELD“
2. ÄNDERUNG

**C) BEGRÜNDUNG FÜR
DIE 2. ÄNDERUNG**

Entwurf vom 25.11.2025

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	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Wahl des Verfahrens	3
3	Planungsrechtliche Situation.....	4
4	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Zahl der Vollgeschosse	5
1.2	Wandhöhen, Firsthöhen.....	5
2	Örtliche Bauvorschriften.....	5
2.1	Dachform.....	5
2.2	Dachneigung	5
2.3	Einfriedungen	5
C	PLÄNE	6
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	6
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan	7

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Hagenfeld“ wurde am 09.04.1985 durch das Landratsamt Donau-Ries genehmigt. Ein Datum der Bekanntmachung ist nicht bekannt.

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. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

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

1.3 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Marktgemeinderat 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 und so den Bauherrschaften zusätzliche Möglichkeiten zur Optimierung ihrer Gebäude zu geben. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen. Konkret betrifft dies insbesondere die Optimierung der Geschossigkeit, der zulässigen Dachneigung, -form und -farbe, des unteren Bezugspunktes sowie der Wandhöhe.

Dies hält der Marktgemeinderat für städtebaulich verträglich und erforderlich, denn der Gesetzgeber fordert die Kommunen auf gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Dies beinhaltet gem. § 13a Abs. 1 BauGB auch die Nachverdichtung. Die hier vorliegende Änderung entspricht somit den Vorgaben des Gesetzgebers.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung ausschließlich für den Bereich der 2. Änderung aktualisiert. Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 2. Änderung die unveränderten bisherigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

2 Wahl des Verfahrens

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 6.207 m², sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m² in der Folge nicht überschritten werden kann.
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 die Änderung lediglich einer Nachverdichtung und optimierten Grundstücksnutzung dient.
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 erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als „Wohnbauflächen“ dar, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

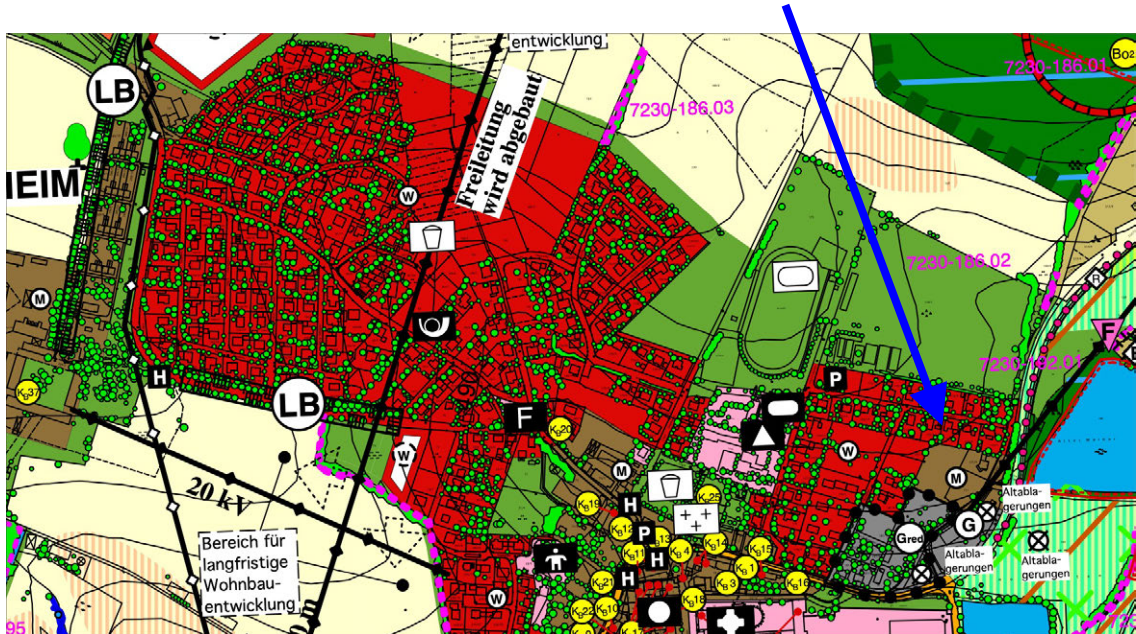


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Kaisheim und grenzt an die bestehende Bebauung.



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

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf I+D festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der Änderung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden (II). 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).

1.2 Wandhöhen, Firsthöhen

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe in Abhängigkeit der Dachneigung auf 4,60 m bzw. 6,60 m erhöht, um so den mittlerweile landkreisüblichen Festsetzungen zu entsprechen und ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

Eine Ausnahme bilden hierbei die bislang bereits zulässigen Pultdächer. Für diese wird bei steileren Dachneigungen von 18° bis 32° in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen die Wandhöhe auf 3,50 m beschränkt, um weiterhin verträgliche Gebäudehöhen/-kubaturen zu wahren. Ist die Dachneigung flacher, so ist auch eine höhere Wandhöhe zulässig.

Wand- und Firsthöhe in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden werden mit Hilfe von Systemschnitten verdeutlicht.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und zusätzlichen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten. Die bisher zulässigen Pultdächer bleiben ebenfalls möglich.

Auch für Nebengebäude sollen andere Dachformen und -neigungen ermöglicht werden.

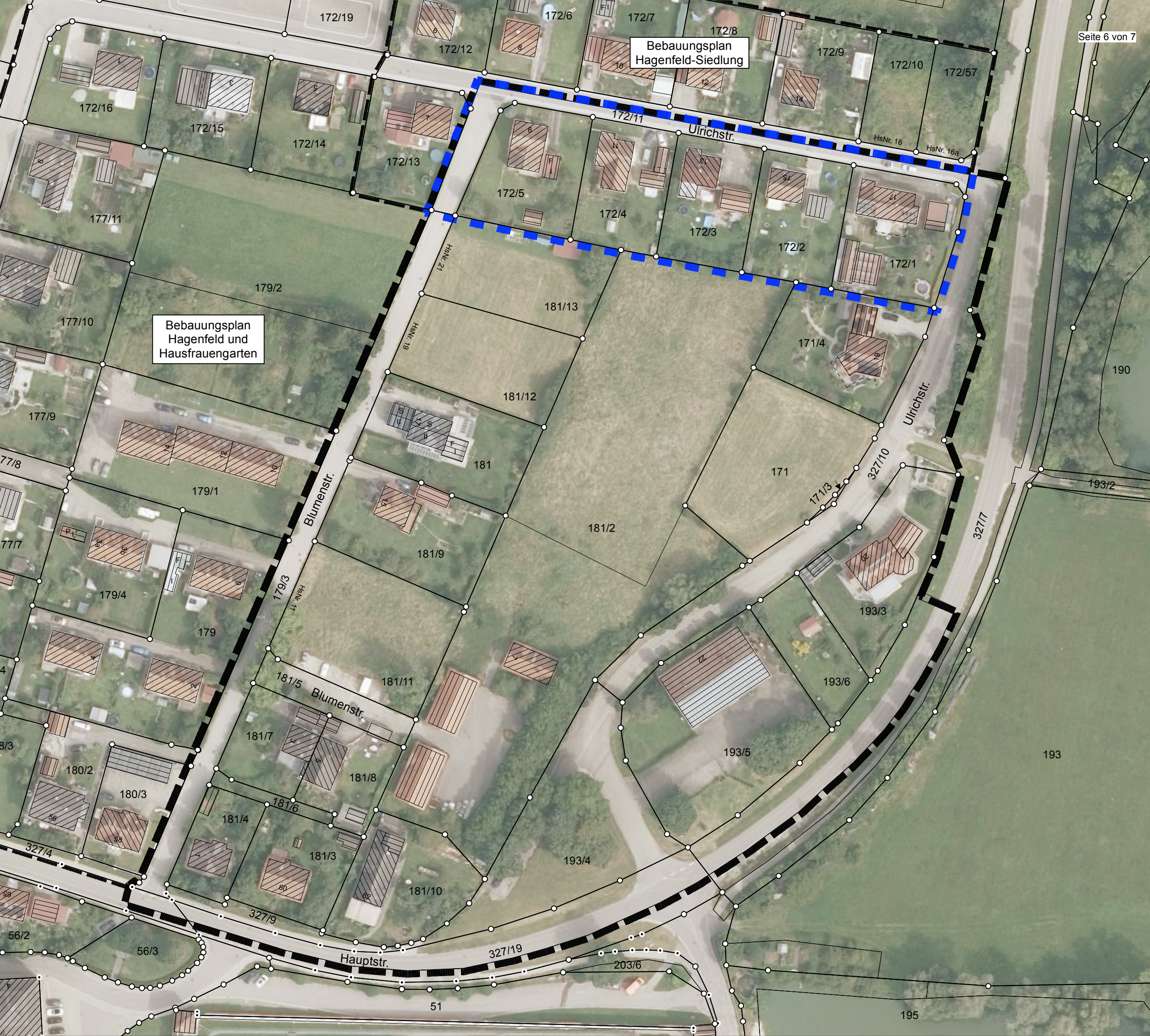
In diesem Zusammenhang soll auch die Firstrichtung nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherren freigestellt werden soll, wie sie ihre Gebäude auf den Grundstücken positionieren. Ebenso soll es den Bauherren freigestellt werden, ob die Garagen die gleiche Dachform, -neigung oder-eindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen.

2.2 Dachneigung

Die Spanne der Dachneigung soll von bisher 42° bis 48° in Abhängigkeit der Dachform und -neigung angepasst/erweitert werden, um ein besser nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen und mehr Flexibilität in der Gestaltung zu erhalten.

2.3 Einfriedungen

Die Vorgabe der Höhe für Einfriedungen sowie die Materialvorgaben entsprechen nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherren und den mittlerweile üblichen Festsetzungen im Landkreis. Daher sollen die Festsetzungen für Einfriedungen durch aktuelle, landkreisübliche Vorgaben ersetzt werden.



Bebauungsplan
Hagenfeld-Siedlung

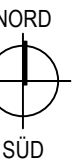
Bebauungsplan
Hagenfeld und
Hausfrauengarten



BEBAUUNGSPLAN "HAGENFELD" 2. ÄNDERUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab 1:1000
Stand 25.11.2025



LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Hagenfeld" Markt Kaisheim

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<www.geodaten.bayern.de>

- amtliche digitale Flurkarte (07/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2024)

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

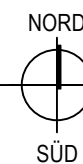


BEBAUUNGSPLAN "HAGENFELD" 2. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:1000
Stand 25.11.2025

0 10 50m



LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Hagenfeld" Markt Kaisheim

Bebauungsplan
Hagenfeld und
Hausfrauengarten



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