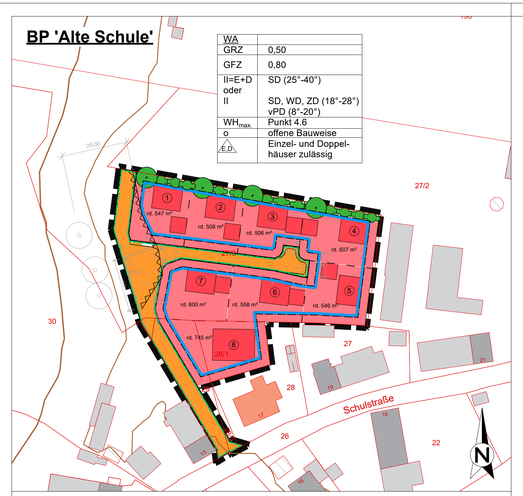
BP 'Alte Schule'



Die Gemeinde Deisenhausen erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,50 — Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,50

2.2 GFZ 0,80 — Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,80

2.3 II=E+D — Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

2.4 II — Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.5 $WH_{max.}$ — Maximal zulässige Wandhöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 E.D. — Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig

4. Gestaltung der Hauptgebäude

4.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

bei II=E+D:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25° - 40°

bei II:
Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD),
Dachneigung: 18° - 28°

Dachform: versetztes Pultdach (vPD)
Dachneigung: 8° - 20°

4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.
Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit.

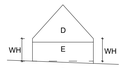
4.3 Für Anbauten entfallen die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und zulässigen Dachfarben.

4.4 Dachüberstände sind im Ortgang und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.

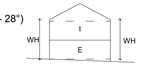
4.5 Höhenvorgabe: Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,50 cm über der Einfassung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen. Gemessen wird in der Mitte des zu bebauenden Grundstücks.

4.6 Die maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$), gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum unteren Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgelegt:
Gemessen wird je an der Traufseite in der Gebäudemitte.

- bei II=E+D (SD 25°-40°) — $WH_{max.} \leq 4{,}20$ m



- bei II (SD, WD, ZD 18° - 28°) — $WH_{max.} \leq 6{,}00$ m



- bei II (vPD 8° - 20°) — $WH_{max.} \leq 6{,}00$ m



4.7 Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso wie für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.

5. Garagen, Carports und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin muss ein Abstand von 1,00m eingehalten werden.

5.2 Garagen und Nebengebäude dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
- Flachdach
- Pultdach (3° - 10°)
- Satteldach (18° - 40°)
- Walmdach (18° - 28°)
- Zeltdach (18° - 28°)

5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten.

5.4 Je Wohneinheit müssen mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Müllsammelplatz

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen / Grünordnung

7.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

7.2 Bäume zu pflanzen

7.3 Sträucher zu pflanzen

7.4 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Begrünung der Baugrundstücke

7.5 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.6 Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

7.7 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

7.8 Pro 300,00 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum (aus der Artenliste 1 unter Punkt 7.10) zu pflanzen. Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

7.9 Besonderer Wert ist auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Es dürfen ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher verwendet werden. Es ist eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Hier sind die Empfehlungen der Artenlisten 1 und 2 zu beachten.
Die Herstellung (Erstpflanzung) der Bäume und Sträucher wird von der Gemeinde durchgeführt. Danach geht die Baum-Strauch-Hecke (inkl. Pflege und ggf. Ersatzpflanzungen) in das Eigentum der Grundstücksbesitzer über.

Allgemein

7.10 Für die Grünflächen (öffentlich und privat) gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix spec.	Weiden
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

8. Solaranlagen

8.1 Sonnenkollektoren und PV-Anlagen auf Haupt- und Nebengebäuden sowie an Fassaden und Balkonen sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

9. Wärmepumpen

9.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.
Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne TA Lärm A1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.
Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.
Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

10. Kleinwindkraftanlagen

10.1 Kleinwindkraftanlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).

11. Abstandsflächen

11.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, sind einzuhalten

12. Einfriedungen

12.1 Einfriedungen können durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern und ähnlichen festen bzw. undurchlässigen Einfriedungen, wie Kunststoffflechtwände und Gabionensteinwände, ist nicht zugelassen.
Einfriedungen sind tierökologisch durchlässig und ohne Sockel herzustellen. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,50 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt.

12.2 Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien gefertigt sein.

13. Keller und Untergeschosse

13.1 Kelleranlagen und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktion ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße oder schwarze Wanne).

14. Entwässerung von Niederschlagswasser

14.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.
Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und zu versickern bzw. an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen.

14.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4,00 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgibt, zu errichten.
Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mind. 6,00 m³ aufweisen und kann auch größer ausgeführt werden.
Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen und dauerhaft zu betreiben und zu warten.

15. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

15.1 Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung.

16. Sonstige Planzeichen

16.1 Baumwurfzone
Innerhalb dieses Bereichs sind keine Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen.

16.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 1653/1 — Flurstücksnummer
3. Bestandsgebäude
4. 5,00 — Bemaßung in Metern
5. mögliche Grundstücksaufteilung
6. 700 m² — mögliche Grundstücksgröße
7. ① — Nummerierung der Grundstücke
8. 545 — Höhenlinien (Bestand)
9. mögliche Bebauung (Vorschlag)

10. Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG 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.

11. Wasserwirtschaft

11.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

11.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

11.3 Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

11.4 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

11.5 Grundwasserabsenkungen, die sich im Zuge von Baumaßnahmen als notwendig erweisen, und die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

11.6 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

11.7 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

11.8 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine ausreichende Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und /oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

11.9 Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

11.10 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
-Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
-Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)
-Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

12. Vorsorgender Bodenschutz
Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

13. Altlastenverdachtsflächen
Bei Bekanntsein bzw. –werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Donauwörth zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

14. Landwirtschaft
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

15. Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen
Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeniveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

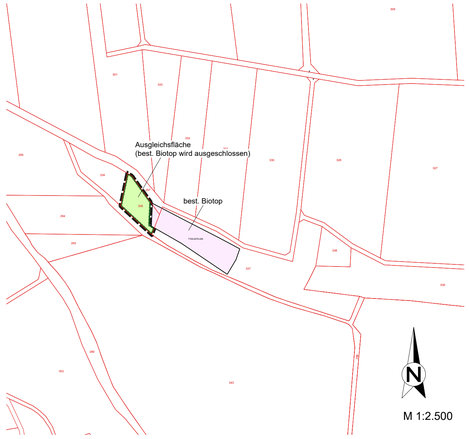
16. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen
Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

17. Bestehende Gehölze
Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

18. Leitungstrassen
In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

19. Beleuchtung
Zur Erstellung des Beleuchtungskonzepts ist der 'Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen' des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV), Sept. 2020 zu berücksichtigen. Aktuell abrufbar unter: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm

Darstellung der Ausgleichsflächenerbringung (schematische Darstellung):



M 1:2.500

Ausgleichsfläche 1

Flur-Nr.: Teilfl. 335
Gemarkung: Deisenhausen
Größe: 890 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands

Zur Umsetzung sind folgende Schritte durchzuführen:
1. Aushagerung der Fläche
   - Düngeverbot
   - 2- bis 3-schürige Mahd in den ersten 3-5 Jahren
   - sofortiger Abtransport des Mahdgutes
   - kein Herbizideinsatz
2. Mahdgutübertragung oder Ansaat mit Regio-Saatgut
   - Nach der Aushagerung sollte eine Mahdgutübertragung oder Ansaat erfolgen
   - Pflegemaßnahmen müssen je nach Maßnahme angepasst werden
3. Pflegemaßnahmen dauerhaft
   - 2-schürige Mahd (erste Mahd: Mitte Juni bis Anfang Juli; zweite Mahd: Ende September/Anfang Oktober)
   - Mahdgut 1-2 Tage auf der Fläche lassen und Wenden, danach Abtransport des Mahdgutes
   - bei jeder Mahd wird wechselcnd ein Streifen oder eine Fläche (ca. 10% der Fläche) stehen gelassen

Allgemein:
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	6.770 WP
Summe Ausgleichsumfang	7.120 WP
Differenz	350 WP

Der Eingriff kann ausgeglichen werden. Es bleiben 350 WP übrig.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Schule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2026 hat in der Zeit von 16.11.2026 bis 23.12.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2026 hat in Zeit von 16.11.2026 bis 23.12.2026 stattgefunden.

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

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

6. Die Gemeinde Deisenhausen hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Deisenhausen, den .....

   .....
   B. Langbauer
   (1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

   Deisenhausen, den .....

   .....
   B. Langbauer
   (1. Bürgermeister) (Siegel)

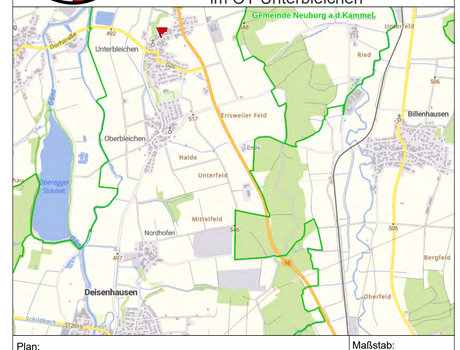
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

   Deisenhausen, den .....

   .....
   B. Langbauer
   (1. Bürgermeister) (Siegel)

Gemeinde Deisenhausen
Lkr. Günzburg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 19 "Alte Schule"
im OT Unterbleichen



Plan:
V o r e n t w u r f
für die Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB

Maßstab:
1 : 1.000

Planer:
Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/7091928
Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber:
Gemeinde Deisenhausen
VG Krumbach
Rittlen 6
86381 Krumbach

Donauwörth, den 16.10.2026

Deisenhausen, den .....