

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

**GEMEINDE  
GENDERKINGEN**

Hauptstraße 2, 86682 Genderkingen



---

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

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Entwurf vom 13.04.2026

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	In-Kraft-Treten.....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich.....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA).....	5
3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....	7
4.1	WA 1.....	7
4.2	WA 2.....	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6	Wasserwirtschaftliche Belange .....	7
7	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	7
8	Grünordnung.....	7
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>8</b>
1	Abstandsflächen .....	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	8
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	8
2.1.1	Dachformen und – neigungen.....	8
2.1.2	Sonstige Vorgaben.....	8
2.2	Gestaltung der Gebäude.....	8
2.3	Erneuerbare Energien.....	8
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	9
4	Einfriedungen.....	9
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	10
2	Bodenschutz .....	10
3	Denkmalschutz .....	11
4	Brandschutz .....	11
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
5.1	Drainagen.....	12
5.2	Trinkwasserschutzgebiet.....	12
5.3	Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser .....	13
5.4	Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
5.5	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	14
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	14
6	Immissionen.....	14
7	Grünordnung.....	14
8	Versorgungsleitungen .....	15
9	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung .....	15
10	Geländeveränderungen .....	15
11	Hinweise zu §13a BauGB .....	15

---

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>16</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	16
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	16
3	Satzungsbeschluss .....	16
4	Aufgestellt / Ausgefertigt .....	16
5	In-Kraft-Treten .....	16

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Genderkingen erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den **Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnanlage Schlossäcker - Neu“** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

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

- A) Planteil
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

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

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 15 (TF), 17 (TF), 40 (TF), 41/2 (TF), 131/2 (TF), 140/1 (TF), 440/7 (TF), 440/8 (TF), 440/15 (TF), 440/17 (TF), 440/18 (TF), 1773/1, 1779/1, 1780/1, 1781/1, 1781/2, 1782/1, 1783/1, 1783/2, 1784/1, 1785/1, 1785/2, 1785/3, 1786/1, 1786/2, 1786/3, 1786/4, 1787/1, 1788/1, 1789/1, 1789/2, 1790/1, 1790/2, 1790/3, 1794, 1795, 1797, 1798, 1799 (TF), 1799/1, 1800 (TF), 1801/1 (TF), 1811, 1814/2, 1814/3, 1815/1, 1815/2, 1815/3, 1815/4, 1815/5, 1816/1, 1816/2, 1816/3, 1817/1, 1817/2, 1818/1, 1818/2, 1818/3, 1819, 1819/2, 1819/3, 1819/4, 1820/1, 1820/2, 1820/3, 1820/4, 1821 (TF), 1822 (TF), 1822/1, 1822/2, 1822/3, 1823, 1823/1, 1823/2, 1824, 1824/1, 1826 (TF), 1827, 1827/2 (TF), 1829, 1829/1, 1829/2, 1831/1, 1831/2 (TF), 1832/1 Gemarkung Genderkingen.

(TF = Teilfläche)

#### 2 Art der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

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

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

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

##### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im WA 1 und 0,6 im WA 2.

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

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

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

##### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

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

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

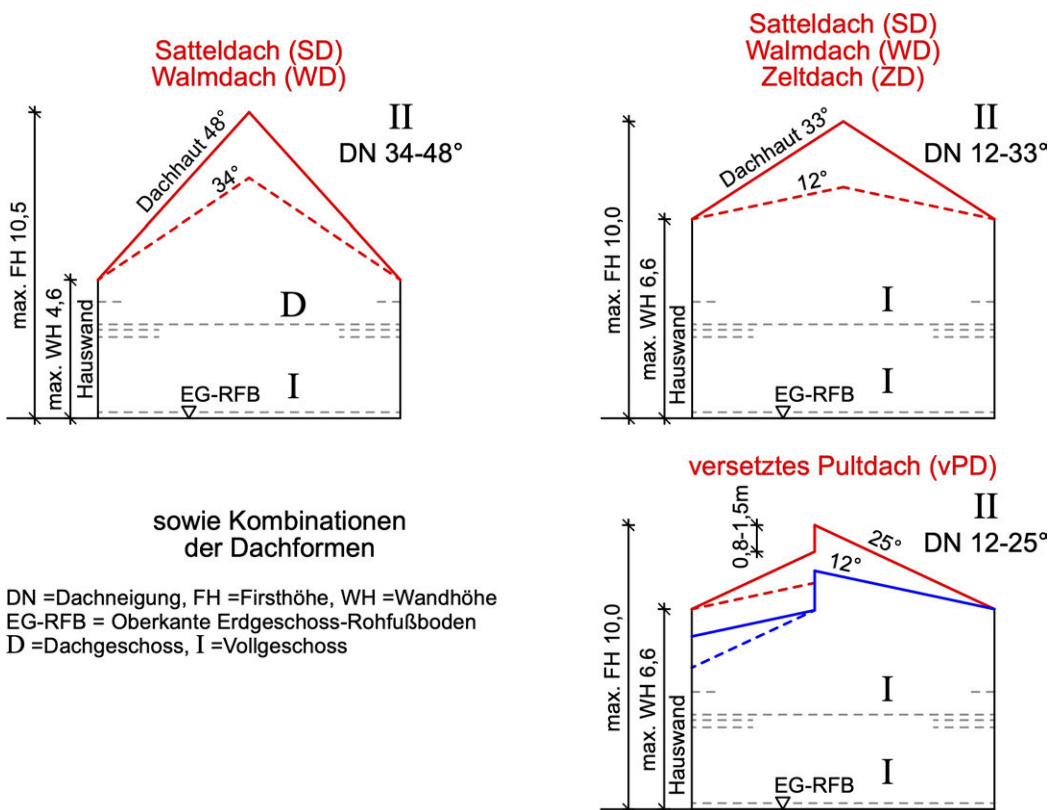
Die maximal zulässige **Wandhöhe** wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximale Wandhöhe beträgt bei Hauptgebäuden:

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

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

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

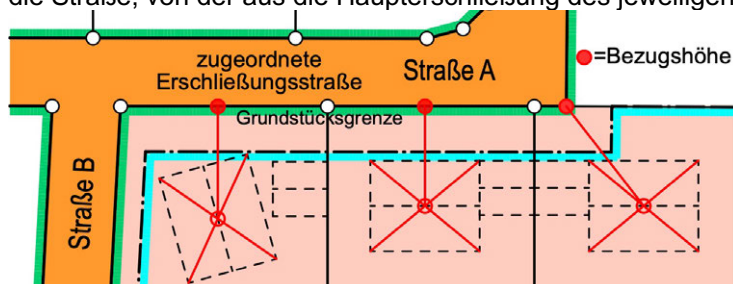


### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.



Verdeutlichende Abbildung zur Messung des Bezugspunktes / Bezugshöhe

## **4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten**

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

### **4.1 WA 1**

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

### **4.2 WA 2**

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

## **5 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der öffentlichen Grünflächen erlaubt.

## **6 Wasserwirtschaftliche Belange**

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

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

## **7 Sichtfelder mit Maßzahlen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

## **8 Grünordnung**

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

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten grundsätzlich die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

#### 2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

##### 2.1.1 Dachformen und – neigungen

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

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

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

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

##### 2.1.2 Sonstige Vorgaben

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

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

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

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

#### 2.2 Gestaltung der Gebäude

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

Wintergärten aus Glas und/oder transluzentem Material sind zulässig.

#### 2.3 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

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

## 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Schottergärten:

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

## 3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

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

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

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

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

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

## 4 Einfriedungen

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

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

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

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

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **2 Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Denkmalschutz

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

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

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

#### Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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

### 4 Brandschutz

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

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

Die 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 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 5.2 Trinkwasserschutzgebiet

(Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebiets „Genderkingen“. Für Baumaßnahmen und Nutzungen im Trinkwasserschutzgebiet ist daher die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Donau-Ries vom 07.07.1983 (Amtsblatt des Landkreises Donau Ries v. 11.08.1983) zu beachten. Diese enthält insbesondere die folgenden, für das Plangebiet verbindlichen Verbote und Handlungsbeschränkungen, die bei Aufnahme der festgesetzten Nutzungen zu beachten sind:

Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen sind:

#### 2. Sonstige Bodennutzungen

- 2.1. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Fischteiche, Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Torfstiche. Ausgenommen ist die übliche land- und forstwirtschaftliche Bodenbearbeitung:  
Verboten

#### 3. Lagern, Ablagern, Abfüllen, Umschlagen, Einleiten, Durchleiten und Befördern wassergefährdender, auch radioaktiver Stoffe

- 3.1. Abfall einschließlich Klärschlamm zu behandeln, zu lagern oder abzulagern  
3.2. Wassergefährdende Stoffe i.S.d. § 19g Abs. 5 WHG (a.F.) zu lagern, abzufüllen oder umzuschlagen  
3.4. Sickerschächte zu errichten oder zu erweitern  
3.7. Trockenaborte zu errichten  
3.9. Leitungen für wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19a Abs. 2 WHG (a.F.) zu errichten und zu betreiben  
3.10. Abwasser einschließlich Kühlwasser zu versenken oder zu versickern  
3.11. von Straßen- oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu versenken oder zu versickern  
Verboten

#### 4. Bergbau, Straßenbau, Plätze mit besonderer Zweckbestimmung

- 4.2. die Bohrungen durchzuführen  
4.4. zum Straßen-, Wege- und Wasserbau wassergefährdende auslaug- und auswaschbare Materialien (z.B. Teer, Schlacke u.a.) zu verwenden  
Verboten

#### 5. Bauliche Nutzungen, Industrie

- 5.1. Betriebe und bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19g Abs. 5 WHG (a.F.) hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, zu errichten oder zu erweitern: Verboten  
5.2. sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern: Verboten, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird

Alle weiteren Verbote und Handlungsbeschränkungen sind gleichermaßen verbindlich und zu beachten.

### 5.3 Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser

Teile des Plangebietes liegen im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet überwiegend Wasserstände von 0,0 m bis 0,5 m, z.T. auch von 0,5 m bis 1,0 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

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

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

### 5.4 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 Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

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

### **5.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **5.6 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 BayernAtlas, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (Wasserschutzgebiet).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

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

### Haustechnische Anlagen:

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die sich aus den Vorgaben des LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Die Kurzfassung des Leitfadens beinhaltet eine kompakte Berechnungshilfe ([https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung\\_1698053205.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf)). Detailliertere Informationen können der Langfassung ([https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung\\_1698052163.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf)) entnommen werden.

## **7 Grünordnung**

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

## 8 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

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

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

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

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

## 10 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

## 11 Hinweise zu §13a BauGB

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

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

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

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

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

Der Gemeinderat Genderkingen hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom **27.04.2026** gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.04.2026** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.05.2026 bis einschließlich 26.06.2026** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **08.05.2026** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Genderkingen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **13.04.2026**, **zuletzt geändert am** ..... 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.

Genderkingen, den .....

.....  
Leonhard Schwab, 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 Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Genderkingen, den .....

.....  
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

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

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

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

Genderkingen, den .....

.....  
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister

(Siegel)