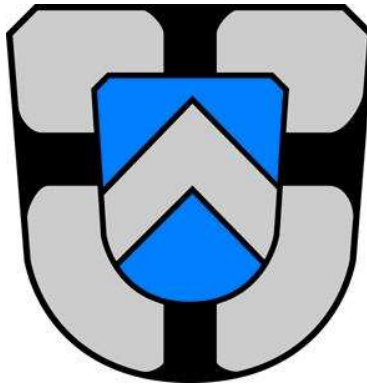


# **GEMEINDE HILTENFINGEN**



## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 „DORFMITTE“**

**als qualifizierter Bebauungsplan  
sowie als einfacher Bebauungsplan**

## **TEXTTEIL**

Augsburg/Hiltenfingen, den 20.03.2025

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Hiltenfingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 und S. 619), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), folgenden Bebauungsplan Nr. 11

## 'DORFMITTE'

in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet im westlichen Bereich der Gemeinde Hiltenfingen zwischen der Mittelneufnacher Straße im Norden, der Kanalstraße im Süden und Westen sowie der Raiffeisenstraße im Osten, bestehend aus den Flurnummern 43, 45, 49 und 51/3 (qualifizierter B-Plan) sowie 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 2229/2, 2231 und 2233/1 (einfacher B-Plan), jeweils Gemarkung Hiltenfingen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025.

Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 8998.1/2025-SF vom 26.03.2025 der Ingenieurbüro Kottermair GmbH ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **ABSCHNITT A – Festsetzungen zum EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN**

Der benannte Geltungsbereich entspricht einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB mit den nachfolgenden reduzierten Festsetzungen. Außerdem richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach §34 BauGB.

### A2. Art der baulichen Nutzung

Das als EINFACHER BEBAUUNGSPLAN definierte Gebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als

**Urbanes Gebiet (MU) i. S. des §6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der BauNVO**

festgesetzt.

Im MU sind Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO ausgeschlossen, ebenso sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen, nicht zugelassen.

Gewerbliche Nutzungen sind im MU nur zulässig im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß der Gebäude bis maximal zur Hälfte der gesamten Geschoßfläche des Gebäudes.

Wohnnutzungen sind generell zulässig.

Im WA sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

### **A3. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich A sind für die jeweiligen Abschnitte MU2 und WA3-4 die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

MU2:	GRZ: 0,6	GFZ: 1,2
WA3:	GRZ: 0,4	GFZ: 0,8
WA4:	GRZ: 0,4	GFZ: 0,8

### **A4. Bauweise**

Im Geltungsbereich sind laut Eintrag in der Planzeichnung Gebäude in in offener Bauweise gemäß nachfolgender Gebäude zulässig.

<b>MU2</b>	III = II + D	- Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß drei Vollgeschosse maximal Satteldach, Dachneigung 15-25° oder 35-45°
<b>WA3</b>	II	- Erdgeschoß mit Obergeschoß zwei Vollgeschosse maximal Satteldach, Dachneigung 15-25° oder 35-45°
<b>WA4</b>	III = II + D	- Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß drei Vollgeschosse maximal Satteldach, Dachneigung 15-25° oder 35-45°

## **ABSCHNITT B – Festsetzungen zum QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLAN**

### **B2. Art der baulichen Nutzung**

Das als QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN definierte Gebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als

**Urbanes Gebiet (MU) i. S. des §6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
**Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der BauNVO.**

Im MU sind Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO ausgeschlossen, ebenso sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen, nicht zugelassen.

Das MU1 wird untergliedert in die Teilbereiche MU1A, B und C mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Als städtebaulich prägende Hauptnutzungen sind Wohnen, Gewerbe und Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke vorgesehen:

MU1A: Wohnen (generell), Gewerbe (nur im EG)

MU1B: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (Pflege)

MU1C: Wohnen (generell), Gewerbe (nur im EG)

Die gewerblichen Nutzungen in A und C schließen dabei auch untergeordnete, dem Bereich B angegliederte Nutzungen mit ein.

Im WA sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

### **B3. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich B sind für die jeweiligen Abschnitte MU1A/B/C und WA1-2 die

angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

MU1A, B, C: GRZ: 0,6 GFZ: 1,2  
 WA1: GRZ: 0,6 GFZ: 1,2  
 WA2: GRZ: 0,4 GFZ: 0,8

Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt (vgl. Eintrag in der Planzeichnung):

MU1A: pro Einzelhaus (E) maximal 9 Wohnungen  
 MU1B: keine Wohnungen zulässig  
 MU1C: pro Einzelhaus (E) maximal 16 Wohnungen  
 WA1 (Bestand): max. 10 Wohnungen  
 WA2: max. 2 Wohnungen pro Doppelhaus bzw.  
 max. 4 Wohnungen pro Hausgruppe

#### **B4. Bauweise**

Im Geltungsbereich sind laut Eintrag in der Planzeichnung Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) oder Hausgruppen (H) in offener Bauweise gemäß nachfolgender Gebäude zulässig.

**MU1A (III) = II + D** - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß  
 drei Vollgeschosse zwingend  
 Satteldach, Dachneigung 35-45°  
 - Firsthöhe max. 11,00m  
 - Wandhöhe max. 6,80m

**MU1B (III) = II + D** - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß  
 drei Vollgeschosse zwingend  
 Satteldach, Dachneigung 35-45°  
 - Firsthöhe max. 11,00m  
 - Wandhöhe max. 6,80m

**WA1 III = II + P** - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Penthouse  
 drei Geschosse zulässig, das dritte Geschöß darf nur als sog.  
 ‚Penthouse‘ ausgebildet sein, dieses darf nur innerhalb der  
 Umgrenzungen für die Aufstockung liegen  
 Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) bis max. 15°  
 - Wandhöhe ‚Penthouse‘ bei FD bzw. Traufhöhe bei PD  
 max. 3,2m über OK FD Bestand  
 - Firsthöhe ‚Penthouse‘ bei PD max. 4,2m über OK FD Bestand

**WA2 III = II + D** - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß  
 drei Vollgeschosse maximal  
 Satteldach, Dachneigung 35-45°  
 - Firsthöhe max. 10,50m  
 - Wandhöhe max. 6,40m

Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Begriffe und Abkürzungen:

OK	Oberkante
UK	Unterkante
AK	Außenkante
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoß
DG	Dachgeschoß

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand

Wandhöhe: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK FFB EG bis UK Sparren

OK FFB EG: maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite

Bei Flächen im Überwemmungsgebiet/Hochwassergefahrenzone: Siehe Punkt C8.1

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

Bei allen Gebäuden muss der First (wo geneigte Dächer zulässig) über der Längsrichtung gemäß Eintragung in der Planzeichnung verlaufen.

## **B5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

### B5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung:

- (symmetrisch) geneigte Dächer mit den unter B4. angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig.
- Pultdächer
- Flachdächer

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlagen zulässig. Bei flach geneigten Dächern (bis 15°) sind auch Metalldächer zulässig.

Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebel mind. 50cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

### B5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

## **B6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen**

Es wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

Garagen und Carports dürfen nur an Grundstücksgrenzen gem. BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht jedoch an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

Garagen und Nebengebäude sind mit begrünten Flachdächern oder geneigten Dächern in gleicher Deckung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

Werden Garagen/Nebengebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind jene einheitlich in Dachform, -neigung und -material zu gestalten.

Für Carports sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis max. 25° Neigung zulässig.

Festsetzungen zu Tiefgaragen:

Im MUA-C sind mindestens  $\frac{3}{4}$  der für die errichteten Nutzungen notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen; in den Abschnitten WA1 und WA2 sind keine Tiefgaragen zulässig.

1. Der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich ist zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

2. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten. Gitterroste von Entwässerungsrinnen im dortigen Bereich sind zu verschrauben.

3. Der Schlüsselschalter für den Torantrieb ist auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder mit einer Fernsteuerung auszurüsten.

4. Es ist ein geräuscharmes Garagentor einzubauen, wobei berücksichtigt werden muss, dass

- der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an die Zarge an schließt, mit Gummipuffern versehen ist,
- die Laufrollen kugelgelagert sind,
- der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist.

5. Die Ableitung der Abluft einer eventuell erforderlichen Tiefgaragenentlüftung hat über Dach der geplanten Gebäudekomplexe zu erfolgen.

6. Hinweis:

Falls im Einzelfall von den Anforderungen unter Ziffer 1-5 abgewichen werden soll, ist über den Bauantrag (Genehmigung/Freistellung) nachweislich zu belegen, dass auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßgaben der TA Luft und TA Lärm erfüllt sind.

## **B7. Gewässerschutz und -entwicklung**

Innerhalb eines Uferstreifens von 7m Breite beidseitig entlang der Gennach dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die zur Gewässerentwicklung und -Unterhaltung gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft von Bebauung oder sonstigen Anlagen und Befestigungen (z. B. Zäune, Hecken) freizuhalten.

Zur Beschattung des Gewässers/Stabilisierung des Gewässerufers ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Bepflanzung vorzunehmen.

Der vorhandene Bewuchs am Gewässer ist zur Beschattung und Stabilisierung des Gewässerufers zu erhalten.

## **ABSCHNITT C – Allgemein gültige Festsetzungen und Hinweise**

### **C4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Plan-

zeichnung festgesetzt. Zudem werden im WA1 die zulässigen Grundflächen für eine Aufstockung (Penthousegeschoß) festgesetzt.

## **C5. Grünordnerische Festsetzungen**

### C5.1 Allgemeine Begrünungspflicht

Die nicht durch Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze überbauten Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind nicht zulässig.

### C5.2 Pflanzbindungen

Im MU1A-C, MU2 und WA2 ist pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstücks (i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO) mind. ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im WA1, WA3 und WA4 gelten die obigen Ausführungen je 500m<sup>2</sup> Fläche.

### C5.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind mit solchen wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen, die einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 aufweisen.

### C5.4 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° sind extensiv zu begrünen.

### C5.5 Pflanzliste

#### Pflanzliste 1: Bäume 1. Wuchsordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Tagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
heimische Obstbaumsorten als Hochstamm	

#### Pflanzliste 3: Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zaunrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Berberitze	Berberis vulgaris

Pflanzenstandraum für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0 m<sup>2</sup>, Mindestbreite 2,0 m, Tiefe 1,0 m bzw. 16 m<sup>3</sup>

Mindestpflanzgrößen:

- Bäume: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 6 - 8 .

Für die Artenauswahl werden obige Pflanzlisten empfohlen. Es darf nur autochthones Pflanzgut der Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" verwendet werden.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

#### C5.6 Ausführungszeitpunkte der Pflanzbindungen:

Die Umsetzung der Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken muss spätestens mit Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgen.

### **C6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

#### C6.1 Niederschlagswasser

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tau-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Als Versickerungsanlagen sind nur Mulden bzw. Muldenrigolen zulässig, soweit der notwendige Grundwasserabstand eingehalten werden kann. Sickerschächte sind nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von unbeschichteten Kupfer-, Blei- und Zinkdächern ist nicht zulässig.

#### C6.2 Abwasser

Häusliches Schmutzwasser ist über das Kanalnetz der Kläranlage zuzuleiten.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### C6.3 Anbauverbotszone St 2027 (Mittelneufnacher Straße)

Entlang der St 2027 gilt im dargestellten Bereich gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten; das Verbot direkter Zufahrten ist zu beachten.

#### C6.4 Sichtdreiecke St 2027 (Mittelneufnacher Straße)

An der Einmündung der Raiffeisenstraße zur St 2027 sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 3/70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.



## **C7. Immissionsschutz (Verkehrslärm)**

Der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. Brand-, Wärme- und Schallschutz und andere) eingehalten werden.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) ist nach der Bay TB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel  $\geq 66$  dB(A).

Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung entsprechend markiert.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8998.1/2025-SF vom 26.03.2025, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

## **C8. Wasserwirtschaft**

### **C8.1 Auflagen für Flächen im Überschwemmungsgebiet**

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche wird mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel und 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).

In Wohngebäuden auf der Überschwemmungsgebietsfläche müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.

In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Die gekennzeichneten Flächen (und Abflussmulden) sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

#### C8.2 Wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Die gekennzeichneten Flächen (und Abflussmulden) sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über den aus der pluvialen Betrachtung (Simulation Sturzfluten und wild abfließendes Wasser) ermittelten maximalen Wasserständen festgesetzt.

Mit dem Bauantrag ist die Simulation anhand einer hydrodynamisch-numerische 2D-Oberflächenberechnung für mindestens die folgenden Szenarien vorzulegen:

Szenario 1 - Seltenes Oberflächenabflussereignis:

Niederschlag N30:  $T_n = 30$  Jahre,  $D = 1$  h

Szenario 2 - Außergewöhnliches Oberflächenabflussereignis:

Niederschlag N100:  $T_n = 100$  Jahre,  $D = 1$  h

Szenario 3 – Extremes Oberflächenabflussereignis:

Niederschlagshöhe  $h_N = 100$  mm,  $D = 1$  h

Über die Gestaltung der Außenanlagen und der Oberflächenmodellierung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### C8.3 Niederschlagswasser

Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

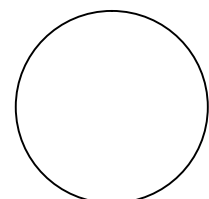
In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

### **C9. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hiltenfingen, den \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Irmeler



## **Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

- Altlasten, Bodenbelastungen  
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht auszuschließen. Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

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 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

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

- Verkehrslärm  
Es wird auf die nördlich angrenzende Mittelneufnacher Straße (ST 2027) Staatsstraße hingewiesen. Für die Einhaltung angemessener Wohn- und Aufenthaltsqualitäten ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen ein entsprechender Nachweis zu führen. (Ergänzung Gutachten)

### **Hinweise zum Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

### **Hinweise zum Wasserrecht**

- Grundstücksentwässerung  
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:
  - DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
  - DIN EN 752
- Stauwasser, Hausdrainagen  
Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch

von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- 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 50 kJ/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)  
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- Hausanschlüsse  
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.
- Auftriebssicherung/Abdichtung/Überflutung  
Aufgrund des nahegelegenen Gewässerlaufs der Gennach und bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen bzw. Tiefgaragen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von geeigneten Sicherungsvorrichtungen zur Bauwerksabdichtungen gegen drückendes und nichtdrückendes Wasser (z.B. weiße Wanne) mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.
- Hochwasserschutz  
Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Gennach. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwelle, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Gelände anzuordnen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen (Sturzfluten)  
Infolge von Starkregenereignissen können in Teilbereichen 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 verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Versickerung von Niederschlagswasser  
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen 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, Bo-

denaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. "

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.

Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht oder eingeschränkt gegeben ist: Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

▪ **60m-Bereich der Gennach**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zu einem großen Teil im 60m-Bereich der Gennach (Gewässer II. Ordnung).

Nach Art. 20 BayWG besteht u.a. eine Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 60-m-Bereiches der Gennach.

Bauvorhaben bedürfen daher grundsätzlich der Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 und 1 BayWG, wenn die Bauvorhaben weniger als sechzig Meter von der Uferlinie der Gennach entfernt durchgeführt werden sollen.

Diese Anlagengenehmigung ist auch erforderlich, wenn keine Baugenehmigung erteilt werden muss.

▪ **Grundwasser**

Sofern Bauwerke im Grundwasser gründen (Keller etc.), ist durch ein Gutachten eines geeigneten Fachbüros nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser und auf Dritte zu erwarten sind.

Bauwasserhaltungsmaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Augsburg.

Die Errichtung und der Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Augsburg.

▪ **Sonstige wasserrechtliche Hinweise**

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**Hinweise zum 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, ge-

trennt 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.

### **Hinweise zum Artenschutz**

Bei Gehölbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelneester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen.

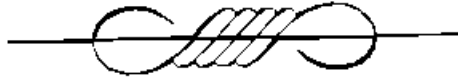
Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

Vor der geplanten Sanierung oder Abriss von Gebäuden sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

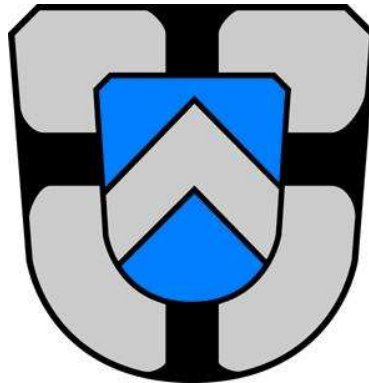
### **Sonstige Hinweise:**

- **Planzeichnung**  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- **Baumaterialien**  
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- **Beleuchtung**  
Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').
- **Abfallwirtschaft**  
Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, oder wo keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.
- **Anbauverbotszone**  
Die gesetzlichen Anbauverbotszonen dienen nur dem Schutze der Straße vor heranrückender Bebauung und dem Interesse und der Sicherheit und Leichtigkeit des

Verkehrs. Sie genügen jedoch nicht zum Schutze der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Staatsstraße ausgehen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.



# GEMEINDE HILTENFINGEN



## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 „DORFMITTE“**

**als qualifizierter Bebauungsplan  
sowie als einfacher Bebauungsplan**

## **BEGRÜNDUNG**

Augsburg/Hiltenfingen, den 20.03.2025

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg



## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der überplante Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiltenfingen von 2011 bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Die Typisierung wurde der damaligen überwiegenden Ausprägung als Dorfgebiet (MD) vorgenommen, nach heutiger Lesart entspräche dies einem (M) als gemischte Bauflächen, nachdem die prägenden Landwirtschaften inzwischen verschwunden sind.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) und Allgemeines Wohngebiet (WA) im qualifizierten Teil des Bebauungsplanes schreibt die Entwicklung des Gebietes fort. Im einfachen Teil erfolgt entsprechende Typisierung der Flächen.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß den Vorgaben des §13a BauGB als Planung der Innenentwicklung in Verbindung mit §13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Ausweisung nicht beeinträchtigt, sondern sogar verbessert, da die vorgesehenen neuen Gebäude in Größe und Form am dörflichen Maßstab orientiert sind und auf Dauer die dichten und dem Ortsbild nicht zuträglichen Gewerbestrukturen ersetzen werden.

### **Nachverdichtung und Innenentwicklung**

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Diesen Zielen wird durch diese Planung entsprochen, indem nun teilweise nicht bzw. untergenutzte Flächen überplant und neuer Bebauung samt angemessener Nutzungen zugeführt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist umfänglich erschlossen. Damit sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP und des RP gewahrt, da somit einer Zersiedelung der Landschaft durch Neuausweisungen entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Größenordnung der geplanten Bauflächen orientiert sich am der umgebenden dörflichen Struktur, dem Bedarf an Wohnbauflächen und dem Potential für Nutzungen im gewerblichen, sozialen und gesundheitlichen Sektor.

## **2. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Hiltenfingen, die städtebauliche Entwicklung im überplanten Gebiet zu regeln, wofür die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Auslöser für den Regelungsbedarf ist die in Teilen brachliegende Gewerbestruktur zwischen Mittelneufnacher und Kanalstraße. Da hier die Wiederaufnahme gewerblicher Nutzungen weder zu erwarten noch städtebaulich erwünscht ist – die Gemeinde Hiltenfingen hat aktuell ein neues, nahezu uneingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet ausgewiesen – und gerade die Schaffung von Wohnraum durch Nutzarmachung bzw. Nachverdichtung innerörtlicher Flächen generell zu den Entwicklungszielen der Region zählt, hat sich die Gemeinde zu dieser Bauleitplanung entschieden. Hier soll künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen, indem eine Bebauung ermöglicht wird, die im Hinblick auf Dichte und Gestaltung den Zielvorstellungen der Gemeinde folgt.

Um dafür den städtebaulichen Zusammenhang mit der Bestand herzustellen, wird das gesamte Areal zwischen Kanal-, Raiffeisen- und Mittelneufnacher Straße mittels vorliegenden Bebauungsplanes überzogen und die Weiterentwicklung entsprechend geregelt.

Mit der Aufteilung des Bebauungsplanes in einen einfachen und einen qualifizierten Teil wird auch den unterschiedlichen Anforderungen der von der Planung überzogenen Bereiche Rechnung getragen; im qualifizierten Teil besteht aufgrund der überwiegenden Neubebauung ein höherer Regelungsbedarf mit einer folglich größeren Planungstiefe zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, während im einfachen Teil mit überwiegender Bestandsbebauung lediglich auf deren maßvolle Weiterentwicklung mit entsprechend geringerer Regelungstiefe zu achten ist.

Die Zonierung in die beiden Teilbereiche Urbanes Gebiet und Allgemeines Wohngebiet (über einfachen und qualifizierten BP hinweg) soll auch die künftige beabsichtigte Bebauungsdichte widerspiegeln. Im MU ist generell eine höhere Dichte vorgesehen mit Baukörpern und Gebäudehöhen, die der typischen Ausformung landwirtschaftlicher Hofstellen entspricht, sprich zwei ‚Normalgeschoße‘ plus Vollgeschoß im Dachraum. Diese Bauform ist im MU1A und MU1B als zwingend festgesetzt, im MU2 als Maximum zulässig.

Im WA3 und WA4 stehen in erster Linie die Erweiterungsmöglichkeiten der Bestände und Berücksichtigung der bisherigen Gebäudegrößen im Vordergrund, daran orientiert sich die maximale Geschoßigkeit mit entsprechenden Dimensionen. Dagegen liegt der Schwerpunkt im WA2 auf einer zeitgemäßen Bebauung unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit, z.B. auch des gegenüberliegenden Bestandes.

Einen Sonderfall stellt das WA1 dar, hier verbleibt der bauliche Bestand und es soll eine Erweiterung der Wohnnutzung in Form einer (zweigeteilten) Aufstockung ermöglicht werden. Die bauliche Dichte wird nicht als Maßstab für das weitere Areal herangezogen, das Gebäude bleibt ein Solitär.

Die städtebauliche Nutzungsabsicht der Gemeinde spiegelt auch die Aufteilung des MU1 an der Mittelneufnacher Straße in drei Teilbereiche wider. Mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet schafft die Gemeinde hier ein Potential an Entwicklungsmöglichkeiten, wofür ein typisches Mischgebiet wegen der fast zwingenden hälftigen Aufteilung Wohnen/Gewerbe zu starr ist, ein Allgemeines Wohngebiet schon wegen der eingeschränkten über das Wohnen hinausgehenden Nutzbarkeiten zu wenig Spielraum bietet. Andere Typisierungen wie Dorfgebiet (MD) oder gar dörfliches Wohngebiet (MDW) sind aufgrund fehlender Landwirtschaften im Areal nicht darstellbar.

Indem die Gemeinde hier Flächen für Wohnen, Gewerbe und soziale bzw. gesundheitliche Nutzungen zur Verfügung stellt, trägt sie dem markanten Standort Rechnung für eine angemessene Weiterentwicklung zum Wohl der Gemeinde und reagiert auf ein mögliches Nutzungskonzept.

### **3. Städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage von Hiltenfingen südlich der Mittelneufnacher Straße. Der im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindliche bauliche Bestand eines ehemaligen metallverarbeitenden Gewerbebetriebes mit derzeitiger Interimsnutzung bildet den Schwerpunkt der qualifizierten Bebauungsplanausweisung mit der Absicht der Weiterentwicklung des Areales. Das Betriebsgelände weist eine hohe Bebauungsdichte auf.

Der westliche Bereich, entsprechend dem einfachen Bebauungsplanteil, weist die dorftypischen kleinteiligen Strukturen überwiegender Wohnnutzung auf; dies trifft auch für die umliegenden Flächen zu.

**Landschaft und Gewässer**

Das Areal wird durchzogen vom Wasserlauf der Gennach. Laut Karten des Wasserwirtschaftsamtes liegen hier keine Hochwassergefährdungsflächen vor. Dennoch wird für die Baugrenzen ein Mindestabstand der Bebauung zum Gewässer vorgesehen, um dessen Pflege und Unterhalt zu gewährleisten. Sonstige markante Landschaftsbestandteile liegen im Geltungsbereich nicht vor.

**Infrastruktur und Erschließung**

Die Flächen werden über die Mittelneufnacher Straße und die Kanalstraße erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen, die nicht festgesetzt sind. Zur Entlastung der Anwohner an der Kanalstraße sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten nur zur Mittelneufnacher Str. hin zulässig.

Auch die Ver- und Entsorgung des Areals ist über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

**Typisierung und Aufteilung**

Der überplante Bereich wird zur Realisierung der beabsichtigten Entwicklung entlang der Mittelneufnacher Straße als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Damit soll der höheren Verdichtung in diesem Bereich Rechnung getragen und neben der Wohn- auch andere Nutzungen ermöglicht werden. Der Rückraum zur Kanalstraße hin wird als Allgemeines Wohngebiet typisiert, dies entspricht der Prägung im Bestand und soll eine dessen Maßstab angemessen weiterentwickeln.

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 1,8ha, davon 1,0ha als einfacher Bebauungsplan und ca. 0,8ha als qualifizierter BP.

**Immissionsschutz**

Es wird auf die generellen Anforderungen zum baulichen Lärmschutz verwiesen sowie auf das dieser Planung zugehörige Schalltechnische Gutachten, dessen Inhalte eingearbeitet wurden.

**Denkmalschutz**

Etwaig auftretende Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Ergänzend hierzu wird auf die Hinweise zur Satzung verwiesen.

**Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Nach Mitteilung des Bodenschutzrechts liegt für die betroffenen Grundstücke im Planungsbereich derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

**4. Flächenübersicht (Angaben in m<sup>2</sup>-gerundet)**

gesamter Geltungsbereich:	18.250m <sup>2</sup>
- davon einfacher BP:	10.300m <sup>2</sup>
darin MU:	4.000m <sup>2</sup>
darin WA:	5.400m <sup>2</sup>
darin Wasserlauf:	900m <sup>2</sup>
- davon qualifizierter BP:	7.950m <sup>2</sup>
darin MU:	5.200m <sup>2</sup>
darin WA:	2.750m <sup>2</sup>
- MU gesamt:	9.200m <sup>2</sup>
- WA gesamt:	8.150m <sup>2</sup>

## **5. Grünordnung / Kompensation**

Die Grünordnung sieht eine flächenbezogene Pflanzbindung für die Bauflächen vor. Im Bereich der das Gebiet durchquerenden Gennach sind größere Abstände der Baugrenzen zum Wasserlauf festgesetzt, der Gewässerlauf bleibt unangetastet. Weitere inhaltliche Maßnahmen werden nicht getroffen.

Nachdem das Areal im Rahmen der Innenentwicklung auf überwiegend bereits bebauten Flächen überplant wird und die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, unterbleibt eine Umweltprüfung; es fällt kein Kompensationsbedarf an, zumal die Flächen durch Entsiegelung und Wegfall von Bestandsgebäuden ohnehin eine Aufwertung erfahren.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Areals erfolgt über die Anbindung an die bestehenden Versorgungsnetze in der Kanal- bzw. Mittelneufnacher Straße.

## **7. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Hiltenfingen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 26.03.2025, Auftrags-Nr. 8998.1/2025-SF, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Urbanes Gebiet teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

## **8. Wasserrecht**

### 8.1 Oberirdische Gewässer und Gewässerunterhaltung

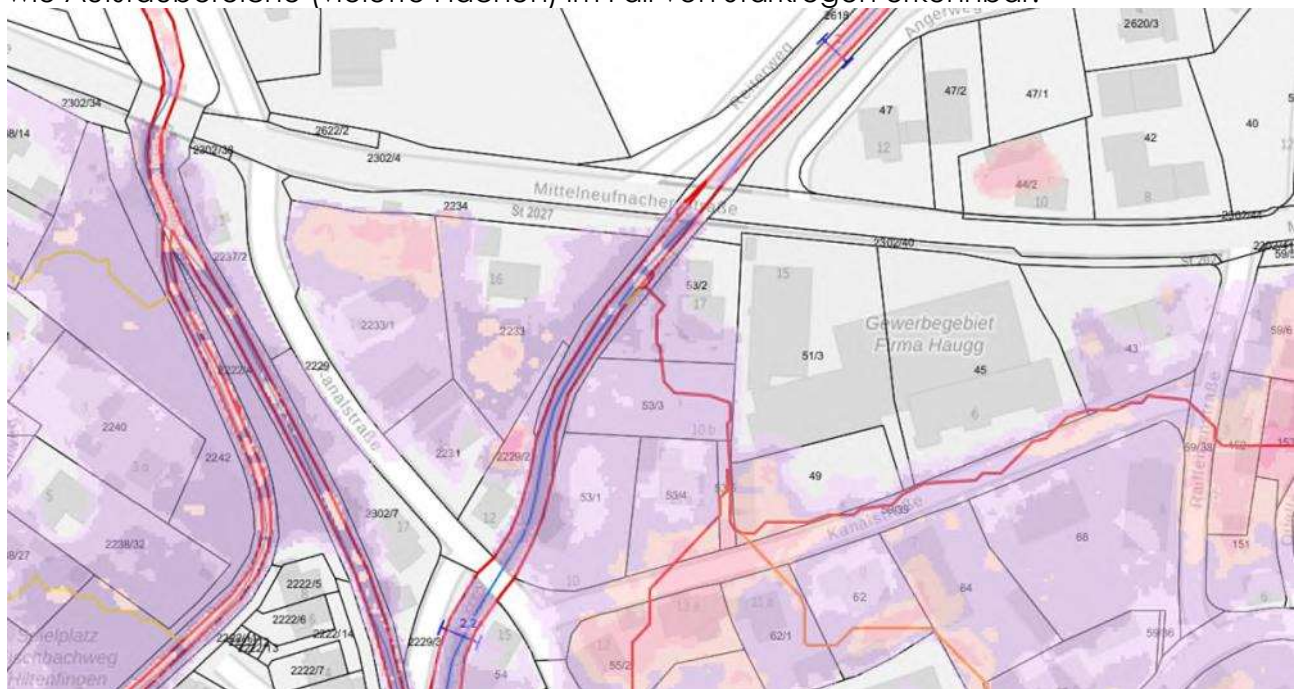
Das im Planungsgebiet verlaufende Gewässer Gennach ist Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) 1\_F158 und verfehlt aufgrund struktureller Defizite den nach EG-WRRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand" bzw. das "gute ökologische Potential". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers durch die Gemeinde erforderlich. Der dafür notwendige Platzbedarf (Uferstreifen) ist im Plan dargestellt.

### 8.2 Gewässerunterhaltung

Die Unterhaltung der Gennach obliegt dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth. Sie umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und

Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Dafür sind 7 Meter breite Uferstreifen entlang der Gennach ausgewiesen und im Plandarstellung.

- 8.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet  
Das Planungsgebiet befindet sich entlang der Kanalstraße teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Gennach. Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan vermerkt und entsprechende Festsetzungen getroffen.
- 8.4 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen  
Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. In der Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten (Quelle: Umwelt-Atlas Bayern) sind im Planungsbereich Abflusswege (rote und orangene Linien) sowie Aufstaubereiche (violette Flächen) im Fall von Starkregen erkennbar.



Es ist daher über die Festsetzungen für die betroffenen Bereiche eine pluviale Betrachtung vorgeschrieben sowie weitere entsprechende Maßnahmen.

## **9. Vorläufiges Nutzungskonzept MU1**

Zum Zeitpunkt der Planung liegt ein vorläufiges Nutzungskonzept von privater Seite für den Bereich des MU1 entlang der Mittelneufnacher Straße vor, dessen Umsetzungen seitens der Gemeinde als positiv für den Ort eingeschätzt wird. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen dies, lassen dabei aber genügend Spielraum für alternative Entwicklungen.

Kurzdarstellung des Konzeptes:

Im Zuge einer (von privater Hand eingeleiteten) Marktanalyse betreffend die im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke hat sich herausgestellt, dass ein großer Bedarf für eine Pflegeeinrichtung und für betreutes Wohnen besteht.

Ersten Gesprächen mit den Johannitern zufolge haben diese an dem beschriebenen Projekt großes Interesse bekundet (Anm.: Gebäude A/B/C bezieht sich auf die Bereiche MU1A/B/C):

- a) Die Pflegeeinrichtung, in der vor allem ältere Menschen aufgrund ihres Gesundheitszustandes untergebracht werden, sollte zugelassen werden im Gebäude B an

der Mittelneufnacher Straße in allen Geschossen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sowie im Erdgeschoss der Gebäude A und C an der Mittelneufnacher Straße.

b) Betreutes Wohnen sollte zugelassen werden jeweils im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss der Gebäude A und C an der Mittelneufnacher Straße, wobei im Gebäude A 16 Wohneinheiten und im Gebäude C 9 Wohneinheiten zugelassen werden sollten.

Der Betreiber des Pflegeheims und des betreuten Wohnens benötigt in der Pflegeeinrichtung ein Büro, ferner eine Küche, einen Aufenthaltsraum/ Speisesaal und Personalräume. Auch für das betreute Wohnen sind Gemeinschaftsräume erforderlich.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich mit der gänzlichen oder auch teilweisen Realisierung dieses Konzeptes auch begleitende Nutzungen aus dem sozialen oder gesundheitlichen Bereich ansiedeln können und dies die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde insbesondere im Hinblick auf die Versorgung älterer Menschen begünstigt. Dennoch sind auf derselben bauleitplanerischen Basis auch andere Entwicklungen umsetzbar.

## **10. Auswirkungen**

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten keine Beeinträchtigungen des Plangebietes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Im Gegenteil wird durch umfangreiche Entsiegelung der Flächen mit künftigem Versickerungspotenzial, standortgerechter aufgelockerter Bebauung und verträglicher Nutzung eine Aufwertung der Fläche und des örtlichen Umfeldes prognostiziert.

## **11. Hinweise zum §13a BauGB**

Das Planungsziel ist die Neuordnung vorhandener überwiegend bebauter Flächen im Bestand, um diese – vor allem im qualifizierten Planteil - einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung dar.

Bei einem Gesamtgeltungsbereich von ca. 18.250m<sup>2</sup> bleibt dabei die überbaubare Fläche deutlich unter den laut §13a Abs. (1) aufgeführten zulässigen 20.000m<sup>2</sup>; daher erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Außerdem ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche der Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht begründet.

Die Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung ergeben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter; es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der 2 und Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden führte zu inhaltlichen Anpassungen der Planung, so dass eine erneute Beteiligung durchgeführt wurde. Da von den Änderungen letztlich nur Teilbereiche betroffen wurden und sich weder die Grundstruktur noch die Kernaussage der Planungsabsicht verändert hatten, wurde die erneute Beteiligung in mit einer angemessenen verkürzten Frist durchgeführt.

## **10. Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Hiltenfingen hat mit Datum vom 03.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 "Dorfmitte" aufzustellen.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2024 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 06.12.2024 in der Zeit vom 13.12.2024 bis 17.01.2025 öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in den Sitzungen vom 20.02.2025 und 20.03.2025 behandelt und abgewogen.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2024 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2024 in der Zeit vom 13.12.2024 bis 17.01.2025 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in den Sitzungen vom 20.02.2025 und 20.03.2025 behandelt und abgewogen.

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2025 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 16.04.2025 in der Zeit vom 17.04.2025 bis 02.05.2025 erneut öffentlich ausgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 08.05.2025 behandelt und abgewogen.

### Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

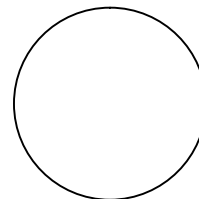
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2025 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2025 in der Zeit vom 17.04.2025 bis 02.05.2025 eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit verkürzter Frist durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 08.05.2025 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2025 als Satzung beschlossen.

Hiltenfingen, den \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
Irmeler, 1. Bürgermeister

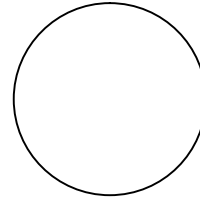


**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Hiltenfingen mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht) ausgefertigt

Hiltenfingen, den \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
Irmeler, 1. Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss vom 08.05.2025 wurde am \_\_.\_\_.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Hiltenfingen, den \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
Irmeler, 1. Bürgermeister

