

# MARKT TUSSENHAUSEN

---



## BEBAUUNGSPLAN "GÄNSBICHEL" 1. ÄNDERUNG

### TEXTTEIL

Fassung vom 25.06.2024

Die Markt Tussenhausen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgende 1. Änderung zum Bebauungsplan Gänsbichel in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 als

## SATZUNG

### A) **Änderungsteil**

#### 1. **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand des Marktes Tussenhausen, bestehend aus den Fl.Nrn. 389, 390/12, 391, 392/1, 393/4, und 395, jeweils Gemarkung Tussenhausen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind außerdem das Artenschutzgutachten des Büros R. Utzel., Boos, vom 23.05.2022 sowie die Schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler&Partner, Augsburg, vom 05.11.2021.

Diese Fassung ersetzt damit alle vorangehenden Planfassungen und -änderungen.

### B) **Geänderte Festsetzungen**

Die ursprünglich rein zeichnerischen Änderungen sind in der Planzeichnung dargestellt und wurde um Darstellungen zum Immissionsschutz ergänzt. Die ansonsten inhaltlich weitgehend unveränderten textlichen Festsetzungen wurden um Aussagen zum Immissionsschutz (Verkehrslärm) ergänzt.

### C) **Festsetzungen**

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

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

#### 3. **Maß der baulichen Nutzung**

##### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA1: GRZ = 0,30    GFZ = 0,45    (nur Einzelhäuser zulässig)

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

##### 3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

- 3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen  
Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt.

#### 4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig.

- 4.2 Haustypen

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß  
Satteldach  
- Dachneigung 35°-45°  
- Wandhöhe max. 4,50m

**H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zwingend  
Satteldach / Walmdach  
- Dachneigung 15-25°  
- Wandhöhe max. 6,30m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

- 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

##### Hauptgebäude:

**OK RFB EG** bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

**OK RFB EG** bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

##### Garagen und Nebengebäude:

- Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%

##### Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

##### Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

##### Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

##### Wandhöhe:

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

- 4.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

## **5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

### **5.1 Dachformen und -deckung**

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht 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.

Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht für (solar)technische Anlagen bzw. als Glasdächer vorgesehen sind, extensiv zu begrünen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muss als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

### **5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung**

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Ausrichtung parallel bzw. rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze vorzusehen.

### **5.3 Sonstiges**

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

## **6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen**

### **6.1 Stellplatznachweis**

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 5,0m vorzusehen, sog. 'Stauraum'. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

Pro erster Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig und dürfen nicht hintereinander liegen.

Pro weiterer Wohneinheit ist je ein weiterer Stellplatz vorzusehen. Davon darf max. 1 Stellplatz im sog. Stauraum vorgesehen werden.

### **6.2 Gestaltung und Positionierung**

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vor-

gesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung). Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

### 6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig und außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortrandeingrünung.

Generell sind Einfriedungen kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von ca. 10 – 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich der Ortsrandeingrünung auch Maschen- drahtzäune.

Gabionen und Mauerpfeiler sind nur zulässig als gliedernde Elemente (max. 1m Breite auf max. ¼ der Einfriedungslänge) bzw. an Einfahrten.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Grünflächen

#### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

#### b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

### 7.2 Befestigte Flächen / Kiesflächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

Ungegliederte reine Schotterflächen sind nicht zulässig, außer zur Einfassung von Zufahrtsflächen bis max. 0,5m Breite.

### 7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtstnahe Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste unter 7.5. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung als Empfehlung hingewiesen.

### 7.4 Grünflächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)

Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt (Westseite), ist zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung eine Grünfläche mit Pflanz-

bindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5x1,5m
- eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Die öffentliche Grünfläche, die im Norden das Baugebiet von der freien Landschaft abgrenzt, ist standortgerecht zu bepflanzen. Hier ist die Bepflanzung mit einer freiwachsenden Strauchhecke sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese vorzusehen.

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

#### 7.5 Empfohlene heimische Gehölze (Auswahl):

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Holz-Birne (*Pyrus communis*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuss (*Juglans regia*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Berberis vulgaris Berberitze

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Feld-Rose (*Rosa arvensis*)

und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

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

#### 7.6 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitenden und öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Für Baumpflanzungen gilt die folgende Pflanzliste ergänzend zu 7.5. Dargestellte Baumstandorte sind verschieblich.

Straßenbäume:

Feld-Ahorn 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Spitz-Ahorn 'Columnare' (*Acer platanoides* 'Columnare')

Baum-Felsenbirne (Amelanchier arborea 'Robin Hill')

Scharlach-Kirsche 'Rancho' (*Prunus sargentii* 'Rancho')

Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata')

### 8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

#### 8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem

eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Pro Parzelle ist ein Retentionsraum von 5m³ mit einem gedrosselten Überlauf von 0,3l/sec (DHH-Grundstücke 0,15l/sec) zwingend vorzusehen. Dieser Retentionsraum kann z.B. als Zisterne, Mulde o.ä. geschaffen werden.

## 8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

## 8.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

# 9. Immissionsschutz

## 9.1 Verkehrslärm

9.1.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

9.1.2 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (im Gutachten fälschlicherweise als Baugrenze bezeichnet, Anm.d.Verf.) ist die in der Planzeichnung dargestellte Abschirmung mit einer Höhe von 3,0 Metern zu errichten. Die Abschirmung ist durchgehend mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² und ohne Zwischenräume herzustellen.

9.1.3 An den Fassaden in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 (Wohnräume, Schlafräume) nach der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Dies gilt auch bei Fassaden bis zu einem Abstand von 21 m bis zur jeweiligen straßenbegleitenden Baugrenze. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster zur lärm- abgewandten Seite belüftet werden kann. Ist es nicht möglich, alle schutzbedürftigen Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 wie oben beschrieben zu orientieren, müssen die Außenbauteile von den verbleibenden schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen. Die Lüftungstechnisch notwendigen Fenster an den gekennzeichneten Fassaden sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

9.1.4 Im Falle eines Um- oder Neubaus des gekennzeichneten bestehenden Gebäudes sind schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile dieser Räume ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 für den jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen. Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Ostfassade sind im Falle eines Neu- oder Umbaus nur dann zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes mit berücksichtigt werden.

## 9.2 Luftwärmepumpen:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

**10. Verfahrensvermerke****Aufstellungsbeschluß**

Der Marktgemeinderat Tussenhausen hat am \_\_.\_\_.2021 beschlossen, für den Bebauungsplan "Gänsbichel" eine 1. Änderung aufzustellen und diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.06.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2021 in der Zeit vom 20.07.2021 bis 20.08.2021 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 19.07.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 25.06.2024 behandelt und abgewogen.

**Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.06.2024 wurde mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und ergänzenden Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2024 in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis \_\_.\_\_.2024 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2024 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 30.07.2024 behandelt und abgewogen.

**Satzungsbeschluß**

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan "Gänsbichel" mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am 30.07.2024 als Satzung beschlossen.

**Ausfertigung**

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan "Gänsbichel" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2024 ausfertigt.

Markt Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2024

\_\_\_\_\_  
Ruf, 1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Siegel

**Bekanntmachung**

Die 1. Änderung für den Bebauungsplan "Gänsbichel" wurde am \_\_.\_\_.2024 bekanntgemacht.

Sie tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und ersetzt alle



anderen vorherigen Fassungen des Bebauungsplanes.

Seit diesem Zeitpunkt wird der geänderte Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil, Begründung und ergänzenden Unterlagen 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.

Markt Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2024

---

Ruf, 1. Bürgermeister

Siegel

### **Hinweise**

#### **Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

#### **Naturschutz - Vogelschlag**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Gebäude „gläserne Vogelfallen“ zu vermeiden sind, z.B. durch die Verwendung reflexionsarmen Glases und die Vermeidung von gefährlichen Durchsichtssituationen wie größeren Glasflächen über Eck ohne Vogelschutzmaßnahmen.

#### **Naturschutz - Außenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Beleuchtung im Außenbereich Leuchten mit hohem Kaltlichtanteil zu vermeiden sind, da durch sogenanntes kaltes, weißes bzw. blaues Licht Insekten fehlgeleitet und desorientiert werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

#### **Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung

- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Aufgrund der Hanglage wird auf mögliches Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser hingewiesen.

Es wird Bauherrn und Planern die Beachtung des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

### **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

### **Abfallentsorgung**

Die im Plangebiet vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind am nächsten, vom Abfallsammelfahrzeug unter Berücksichtigung der berufsgenossenschaftlichen Vorgaben erreichbaren Ort zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Für das Baugrundstück Nr. 25 befindet sich der nächste geeignete Bereitstellungsort im Einmündungsbereich Burgselweg/Angelbergstraße (gemeinsame Bereitstellung mit den Müllgefäßen der weiteren Anlieger des Burgselwegs). Die Müllgefäße von den übrigen Baugrundstücken im Plangebiet sind entlang der geplanten Ringerschließungsstraße bzw. entlang der Angelbergstraße zur Leerung bereitzustellen.



# MARKT TUSSENHAUSEN

---



## BEBAUUNGSPLAN "GÄNSBICHEL" 1. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG

Fassung vom 25.06.2024

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9/8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gänsbichel", Markt Tussenhausen****1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt im Norden des Kernortes Tussenhausen, Markt Tussenhausen, westlich der Angelbergstraße am Südhang des Angelberges. Nördlich grenzt eine Splittersiedlung entlang des Burgselweges an, westlich die freie Landschaft. Südlich und südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Ortslage von Tussenhausen mit dorftypisch gemischtem baulichem Bestand. Vereinzelter Gebäudebestand im unmittelbaren Anschluss an die neuen Bauflächen wurde in die Planung mit einbezogen.

**2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die ursprüngliche Bebauungsplanung, die im beschleunigten Verfahren gemäß der Vorgaben des § 13b BauGB durchgeführt wurde, war keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Dieser wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die vorliegende 1. Änderung beruft sich auf diesen Sachverhalt.

**3. Veranlassung der 1. Änderung**

Nach Fertigstellung des Bebauungsplanes 'Gänsbichel' ergaben sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse überplanter Flächen Umstände, die eine direkte Umsetzung der Planung verhinderten. Hierzu war eine Verlegung der Zufahrt von der Angelbergstraße her erforderlich. In diesem Zusammenhang wurden betroffene private Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Außerdem ergab die Erschließungsplanung Schwierigkeiten bei der Leitungsführung für die Abwasserentsorgung, so dass eine zusätzliche Ableitung zum Kanalnetz in der Zaisertshofener Straße erforderlich wurde.

Um diesen beiden Belangen gerecht zu werden, hat der Markt Tussenhausen die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

**4. Grundzüge der Änderungsplanung**

Zufahrtsbereich Angelbergstraße / Teilaufhebung

Der Markt Tussenhausen reagierte auf nicht verfügbare Flächen mit einer Umpfanung des Zufahrtsbereiches von der Angelbergstraße her, was sich auch auf die Einteilung der umliegenden Parzellen auswirkte. Die Zufahrt wurde ca. 10m nach Süden verlegt und die weitere Verkehrsführung entsprechend überarbeitet, um den Eingriff in die Planungsstruktur möglichst gering zu halten. Die Grundzüge der Gesamtplanung wurden dabei beibehalten und das Entrée des Baugebietes durch die von Grün gefasste Zufahrt sogar verbessert.

Die ursprünglich betroffene private Grundstücksfläche mit baulichem Bestand wurde in dem Zuge aus der Geltungsbereich genommen, da keine Erforderlichkeit mehr dafür bestand.

Die ursprünglich vorgesehene Leitungsführung nach Süden über Privatgrund konnte aufgrund der schwierigen Durchquerung des Grundstückes so nicht realisiert werden, so dass über die Erschließungsplanung eine alternative separate Ableitung nach Süden zum Kanalnetz in der Zaisertshofener Straße als machbar ermittelt wurde. Dazu wurde im Südwesten eine Leitungs- und Wegetrasse ebenfalls auf dem bisherigen Privatgrundstück vorgesehen, die am

Erschließungsring des Baugebietes ansetzt, in Verlängerung der nördlichen Ortsrandeingrünung als Grünfläche nach Süden fortgesetzt wird und einen Weg mit aufnimmt, der eine fußläufige Anbindung nach Süden ermöglicht. Die benötigte Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen angelegt und dient damit gleichzeitig der Verbesserung der Ortsrandsituation.

## 5. Hinweise zum vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden, hat der Markt Tussenhausen beschlossen, für die vorliegende 1. Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB anzuwenden, weil:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird daher

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen,
2. für die Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt,
3. für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

## 6. Auswirkungen

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Planung in Verbindung mit Detailverbesserungen im Baugebiet keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Tussenhausen, den \_\_.\_\_.2024

