



---

**BEBAUUNGSPLAN  
„BAHNHOF SÜD-OST“  
1. ÄNDERUNG**

---

**A) PLANZEICHNUNG  
(ÄNDERUNGSBEREICH)**

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**C) BEGRÜNDUNG**

Entwurf vom 03.05.2022  
zuletzt geändert am 26.07.2022

---

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 Herz



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**MI** Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

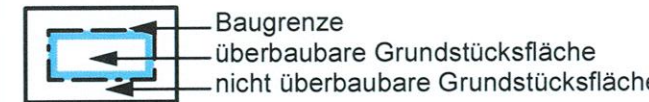
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

<b>III=II+S</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 3. Vollgeschoss max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf (Staffelgeschoss)	0,8	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
		1,3	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	0,4	Grundflächenzahl
		0,8	
		7,0	Wandhöhe (maximal)
		9,0	

--- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



**[TGa]** Umgrenzung Tiefgarage

## SONSTIGE PLANZEICHEN



2 6 5  
Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	
Tagepegel dB(A)	Nachtpegel dB(A)

MI   II	MI   III=II+S
0,4   0,8	0,8   1,3
7,0	9,0
60dB(A)   45dB(A)	60dB(A)   50dB(A)

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2401/1 Bestehende Flurstücke mit Nummer



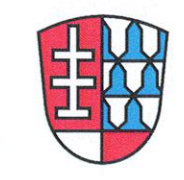
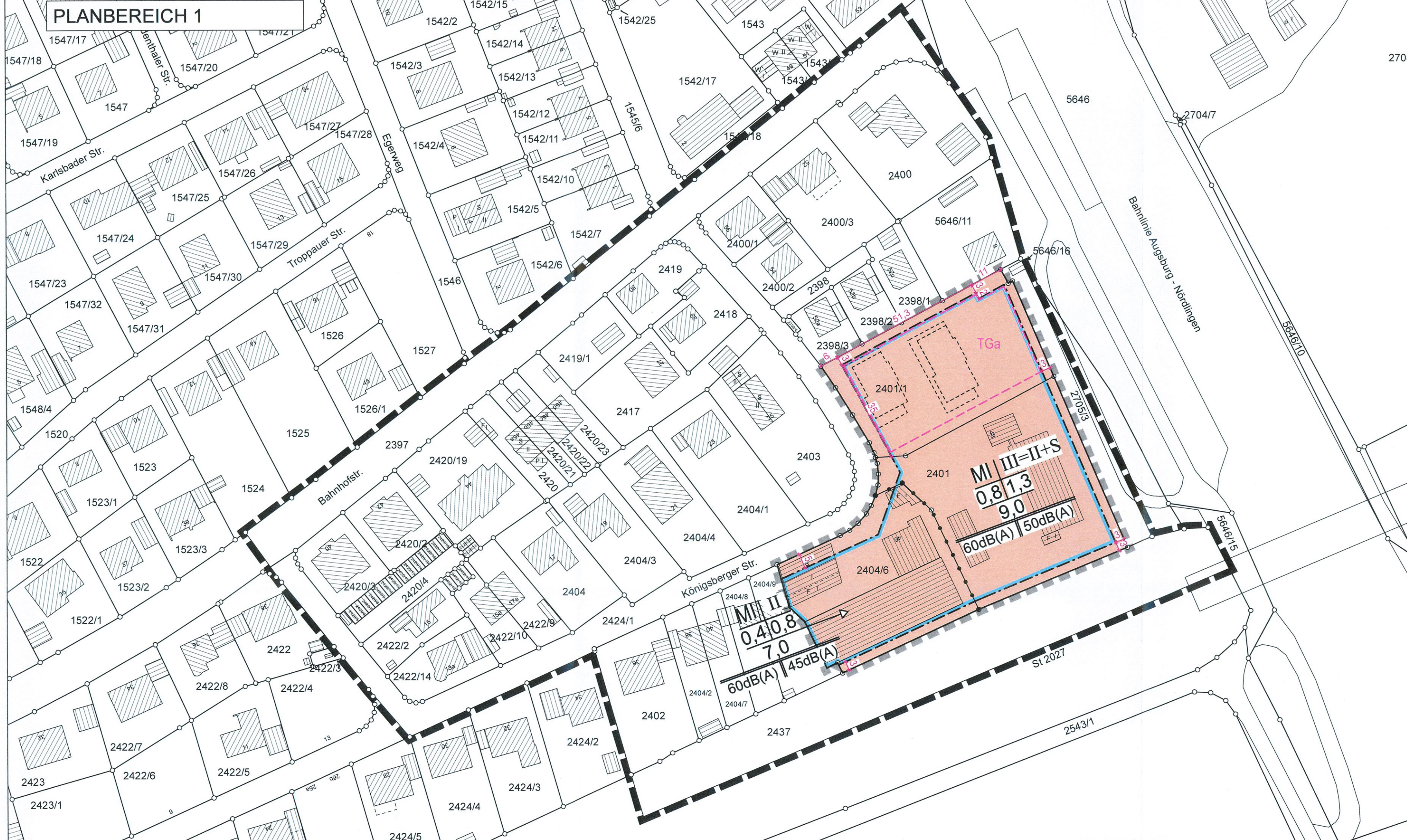
Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **06.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den **08.08.2022**  
*Veit Meggle*  
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOF SÜD-OST" 1. ÄNDERUNG

**A) PLANZEICHNUNG**  
Maßstab im Original 1:1000  
Entwurf vom 03.05.2022  
zuletzt geändert am 26.07.2022



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER  
**JOOST**  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





---

**BEBAUUNGSPLAN  
„BAHNHOF SÜD-OST“  
1. ÄNDERUNG**

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Entwurf vom 03.05.2022  
zuletzt geändert am 26.07.2022

---

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 Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Inkrafttreten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§6 BauNVO Mischgebiete (MI) .....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
3.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....	5
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen .....	5
6	Immissionsschutz.....	5
7	Grünordnung.....	5
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>6</b>
1	Abstandsflächen .....	6
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	6
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	6
2.2	Erneuerbare Energien.....	6
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	6
3	Beleuchtung.....	6
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	6
5	Einfriedungen.....	6
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	7
2	Bodenschutz .....	7
3	Denkmalschutz .....	8
4	Brandschutz.....	8
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	9
5.1	Drainagen.....	9
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	9
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	10
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	10
6	Immissionen.....	10
7	Versorgungsleitungen.....	10
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	11
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	11
3	Satzungsbeschluss .....	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	11
5	In-Kraft-Treten.....	11

## **A PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Bahnhof Süd-Ost“, 1. Änderung** als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung (Änderungsbereich) hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **03.05.2022, zuletzt geändert am 26.07.2022** besteht aus

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

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die städtischen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

### **3 Inkrafttreten**

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

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden **ausschließlich für den Bereich der 1. Änderung** des Bebauungsplanes geändert. Die darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 1. Änderung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurnummern 2401, 2401/1 und 2404/6 Gemarkung Mertingen.

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

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

##### **2.1 §6 BauNVO Mischgebiete (MI)**

(1) Der in der Planzeichnung mit „MI“ gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die Überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

(3) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **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 bzw. 0,8. Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,85 durch Tiefgaragen in den planzeichnerisch hierfür abgegrenzten Bereichen überschritten werden darf. Davon ausgenommen sind Zu- und Abfahrtsbereiche / Rampen.

Die maximale **Geschossflächenzahl** (GFZ) beträgt 0,8 bzw. 1,3. Die zulässige Geschossfläche darf gem. §21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgarage, die der Bauherr in Erfüllung seiner ihm obliegenden Stellplatzpflicht zu errichten hat, erhöht werden.

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 im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO wird auf maximal II bzw. III = II+S (Staffelgeschoss) beschränkt (siehe hierzu die Planzeichnung). Das dritte Vollgeschoss darf dabei eine Größe von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten (Staffelgeschoss).

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze zu verstehen.

### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

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

Die maximal zulässige Wandhöhe darf höchstens 7,0 bzw. 9,0 m betragen (siehe hierzu die Planzeichnung). Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe 7,0 bzw. 9,0 m traufseitig und 11m am First.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

### 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 bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

## 4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

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

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

Je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (Bsp.: Auf einem Grundstück mit ca. 2.600 m<sup>2</sup> ist ein Mehrparteienhaus als Einzelhaus mit maximal 17 Wohneinheiten zulässig)

## 5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie oberirdischen Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6 Immissionsschutz

### Stationär betriebene haustechnische Anlagen <sup>1</sup>

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen (in Wohngebäuden, Garagen, Nebengebäuden oder unter Schallschutzhauben) zulässig.

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen

## 7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zur Auflockerung sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen zu bepflanzen.

Größere Kfz-Stellplätze sind mit Baum- bzw. Strauchreihen zu gliedern.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

<sup>1</sup> gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 07/2022 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

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

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

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

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 30° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 6°.

Sheddächer und Oberlichter sind bei gewerblichen Gebäuden aus Belichtungs- oder Konstruktionsgründen zulässig, wobei der maximale Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,2m über der Wandhöhe betragen.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

#### **2.2 Erneuerbare Energien**

Photovoltaikanlagen sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

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

### **3 Beleuchtung**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

### **4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben 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.

### **5 Einfriedungen**

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

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen bis maximal 1,2m Höhe (inkl. maximal 20cm hohem Sockel) zulässig. Des Weiteren sind Hecken und Schnitthecken aus heimischen Arten zulässig. Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.



## 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 hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

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, 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. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### 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 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

### 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.

### **5.2 Grundwasser / Schichtenwasser**

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

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

### **5.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

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.

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, 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.

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

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

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

### **6 Immissionen**

#### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

### **7 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.



## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Mertingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **03.05.2022** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **03.05.2022** den wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **13.05.2022** 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 hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **03.05.2022, zuletzt geändert am 26.07.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 4a Abs.3 BauGB in seiner Sitzung am **26.07.2022** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mertingen, den **27.07.2022**

  
.....  
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **26.07.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mertingen, den **27.07.2022**

  
.....  
Veit Meggle, 1. Bürgermeister



### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **06.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den **08.08.2022**

  
.....  
Veit Meggle, 1. Bürgermeister









---

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„BAHNHOF SÜD-OST“**  
**1. ÄNDERUNG**

---

**C) BEGRÜNDUNG**

Entwurf vom 03.05.2022  
zuletzt geändert am 26.07.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Änderung.....	3
1.1	Rechtskraft.....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren.....	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB.....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes.....	4
<b>B</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächenzahl.....	5
2.2	Geschossflächenzahl.....	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	5
2.4	Höhenlage.....	6
2.5	Wandhöhe.....	6
3	Bauweise und zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	6
4	Örtliche Bauvorschriften.....	6
4.1	Abstandsflächen.....	6
5	Einfriedungen.....	6
6	Hinweis zur Begründung.....	6
<b>C</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>7</b>
1	Bestandsübersicht (M 1:1000).....	7
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (M 1:1000).....	8

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Änderung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Bahnhof Süd-Ost“ wurde am 11.11.1980 mit Bescheid Nr. SG40-304 vom Landratsamt Donau-Ries genehmigt.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren**

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

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

#### **1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat beschlossen, einen Teilbereich des inzwischen 42 Jahre alten Bebauungsplanes im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung im Änderungsbereich zu aktualisieren. Ein aktueller Bedarf hierfür ist gegeben. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Der Gemeinderat hält die Änderung gegenüber der übrigen angrenzenden Bebauung für vereinbar und im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung für städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die Planzeichnung im Änderungsbereich sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet.

#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

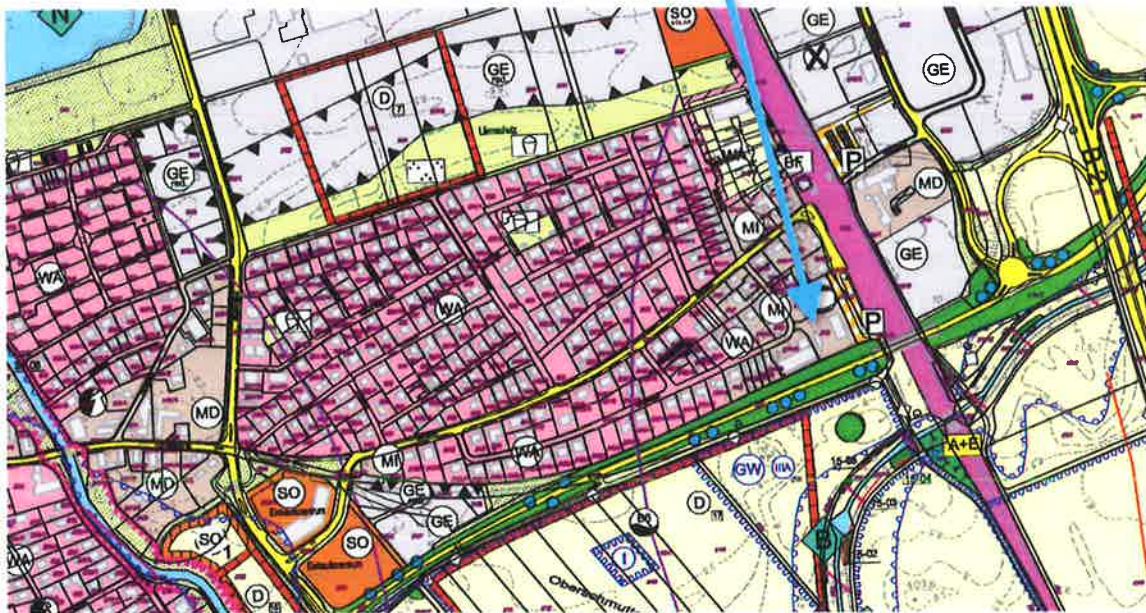
1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 8.517 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.



## 2 Planungsrechtliche Situation

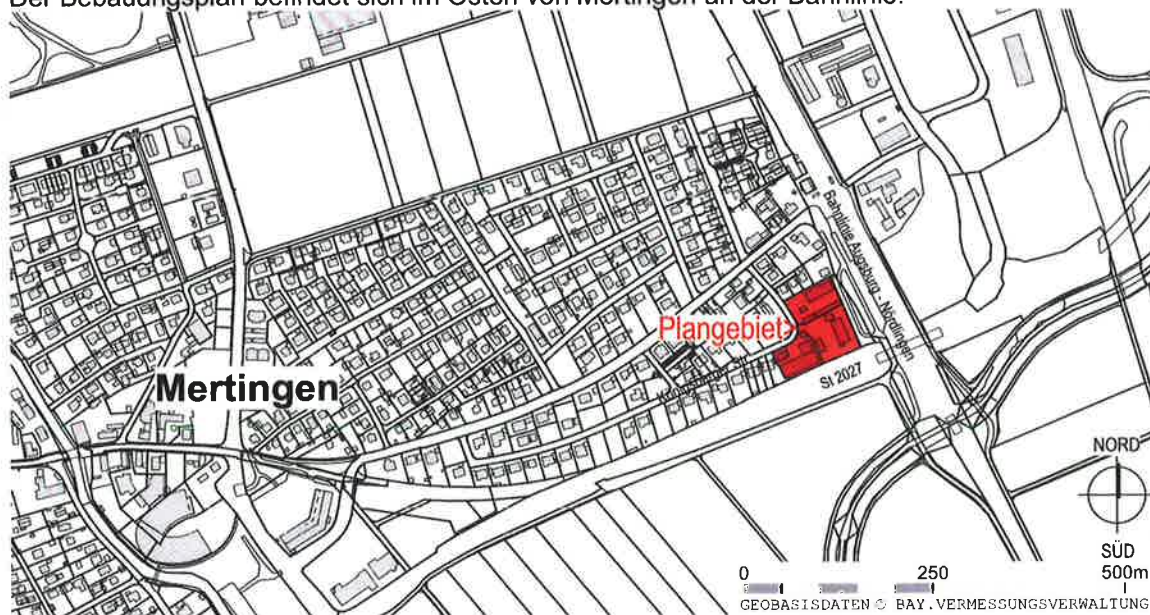
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist den Planbereich entsprechend der beabsichtigten Nutzung bereits als Mischgebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Osten von Mertingen an der Bahnlinie.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF=Teilfläche):

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 2398/3, 2398/2, 2398/1, 5646/11 (jeweils Wohnen)
  - im Osten durch die Fl.-Nrn. 5646/16, 2705/3 (Parkplatz)
  - im Süden durch die Fl.-Nrn. 2437 (Verkehrsgrün, St 2027)
  - im Westen durch die Fl.-Nrn. 2404/9 (Wohnen), 2424/1 (Königsberger Straße)
- jeweils Gemarkung Mertingen.

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird anstelle des bislang ausgewiesenen Gewerbegebietes nun ein Mischgebiet nach §6 BauNVO ausgewiesen, um dem Gebietscharakter der tatsächlich vorhandenen Nutzung zu entsprechen und dennoch keine Konflikte mit den weiteren angedachten bzw. vorhanden Nutzungen hervorzurufen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

In einem Teilbereich der Änderung wird die bisherige Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten, was jedoch für das nun festgesetzte Mischgebiet zu einer Überschreitung des Wertes des §17 BauNVO führt. Entsprechend der Begründung zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 handelt es sich bei den Werten des §17 nunmehr jedoch um Orientierungswerte. Dem Leitgedanken des Baulandmobilisierungsgesetzes folgend ist diese Überschreitung notwendig, um eine optimale Nachverdichtung zu ermöglichen. Aufgrund der innerörtlichen Lage wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei als gewahrt angesehen, da weiterhin eine Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist. Die GRZ soll ausschließlich durch Tiefgaragen auf bis zu 0,85 überschritten werden dürfen. Ohne diese Ausnahme wären die benötigten Stellplätze oberirdisch zu schaffen, was flächig zu weitaus größeren Eingriffen in Grund und Boden sowie allgemein zu einer größeren Versiegelung/Flächeninanspruchnahme im Baugebiet führen würde. Andernfalls müsste die Bebauung so weit werden, dass die Schaffung von Wohnraum merklich eingeschränkt würde. In Abwägung der für- und widerstreitenden Belange wird daher dem Wohnraumbedarf bzw. der Schaffung von Wohnraum (vgl. §1 Abs. 5 BauGB) „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“) dem Belang des Bodenschutzes (gem. §1a Abs. 2 BauGB) gegenüber Vorrang eingeräumt. Aufgrund der Lage und Vorbelastung des Gebietes wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

#### **2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,3 festgelegt und überschreitet damit nun ebenfalls den Orientierungswert des §17 BauNVO für Mischgebiete. Diese Überschreitung ist notwendig, um im Zusammenhang mit der entsprechenden Grundflächenzahl eine optimale Grundstücksnutzung im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung und Innenentwicklung zu erreichen. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei als gewahrt angesehen, da weiterhin eine Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist.

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf II festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 1. Änderung in einem Teilbereich nun drei Vollgeschosse zugelassen werden. Um jedoch Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden, darf das dritte Vollgeschoss maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen (Staffelgeschoss). Dadurch erscheint das Gebäude weniger wuchtig wirkt gefälliger. Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

## **2.4 Höhenlage**

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

## **2.5 Wandhöhe**

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird in Verbindung mit der Änderung der Geschossigkeit die Wandhöhe für einen Teilbereich der Änderung auf 9,0 m erhöht, um so ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

## **3 Bauweise und zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Es sollen freistehende Einzelhäuser ermöglicht werden, um den individuellen Bauwünschen Rechnung tragen zu können.

Dabei sollen über die Steuerung der Wohneinheiten explizit Mehrparteienhäuser als Sonderform der Einzelhäuser zugelassen werden, um eine weitere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform zu ermöglichen.

Die Festlegung der Wohneinheiten an einer anteiligen Grundstücksfläche soll eine optimale Nutzung des Grundstücks und der Gebäude zur Bereitstellung des benötigten Wohnraums gewährleisten.

Aufgrund der höheren möglichen Wohneinheitenzahl und dem damit verbundenen Erfordernis, ausreichend Stellplätze vorhalten zu müssen, sollen auch Tiefgaragen zugelassen werden. So besteht die Möglichkeit oberirdische Flächeninanspruchnahmen auf ein unabdingbar notwendiges Ausmaß zu begrenzen.

## **4 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Abstandsflächen**

Die Einhaltung der Vorschriften der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird angeordnet.

## **5 Einfriedungen**

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

## **6 Hinweis zur Begründung**

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 11.11.1980 zu entnehmen.





**BEBAUUNGSPLAN  
"BAHNHOF SÜD-OST"  
1. ÄNDERUNG**

**LAGEPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 26.07.2022

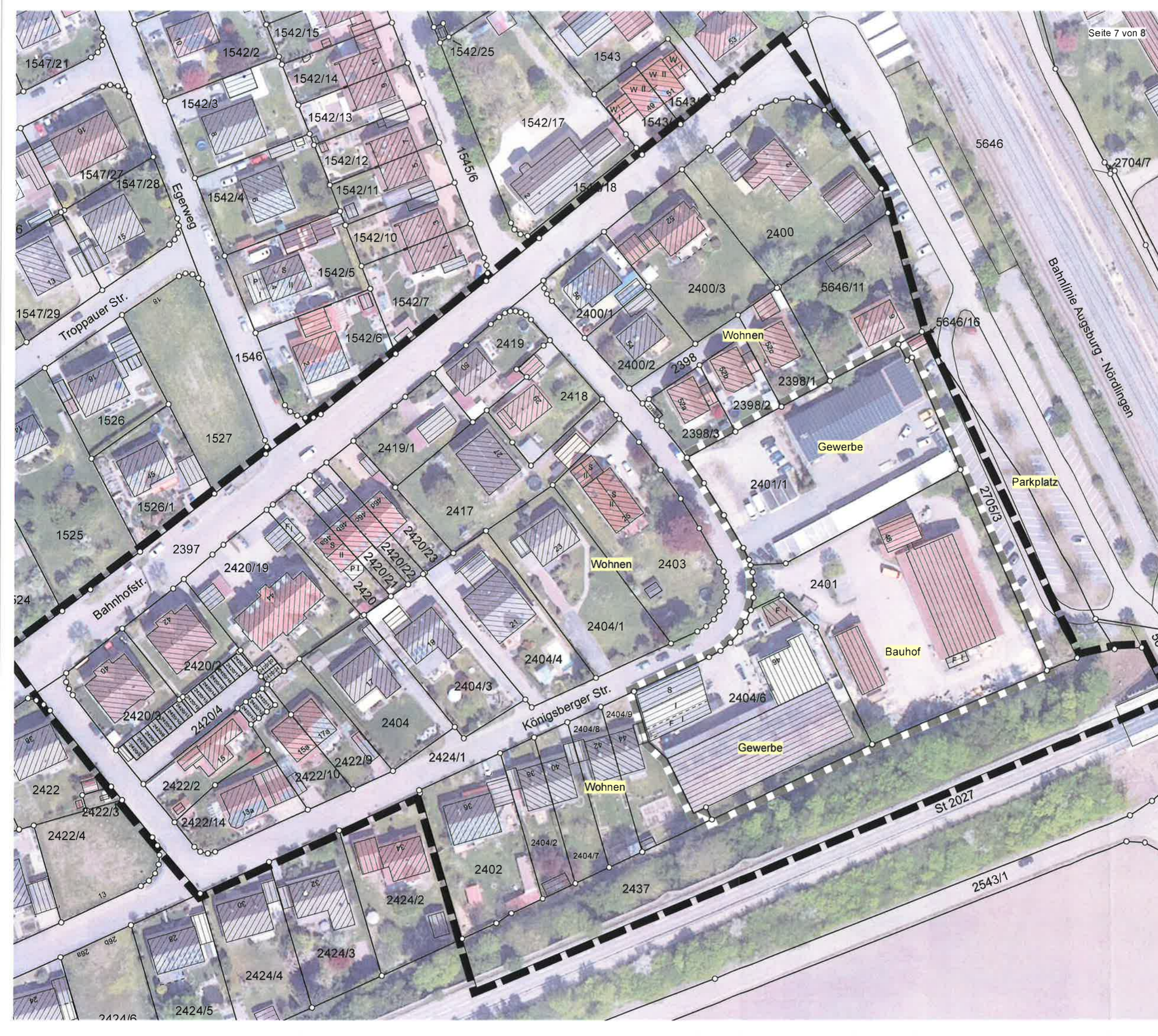
NORD



SÜD

0 10 50m

- Geltungsbereich Bebauungsplan "Bahnhof Süd-Ost"
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Bahnhof Süd-Ost" 1. Änderung (8.517m²)



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

 Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BAHNHOF - SÜD - OST  
DONAU - RIES

Seite 8 von 8  
Grün-Fläche  
Zulässige  
Höhe (Tra)

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries  
**GEMEINDE  
MERTINGEN**  
Fuggerstr. 5, 86690 Mertingen

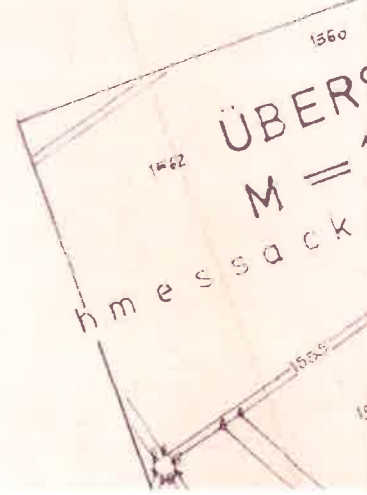
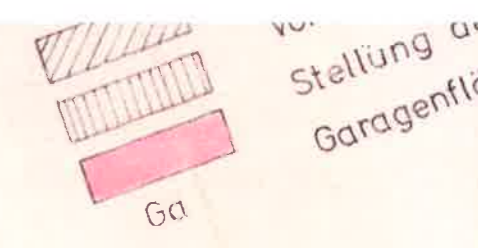
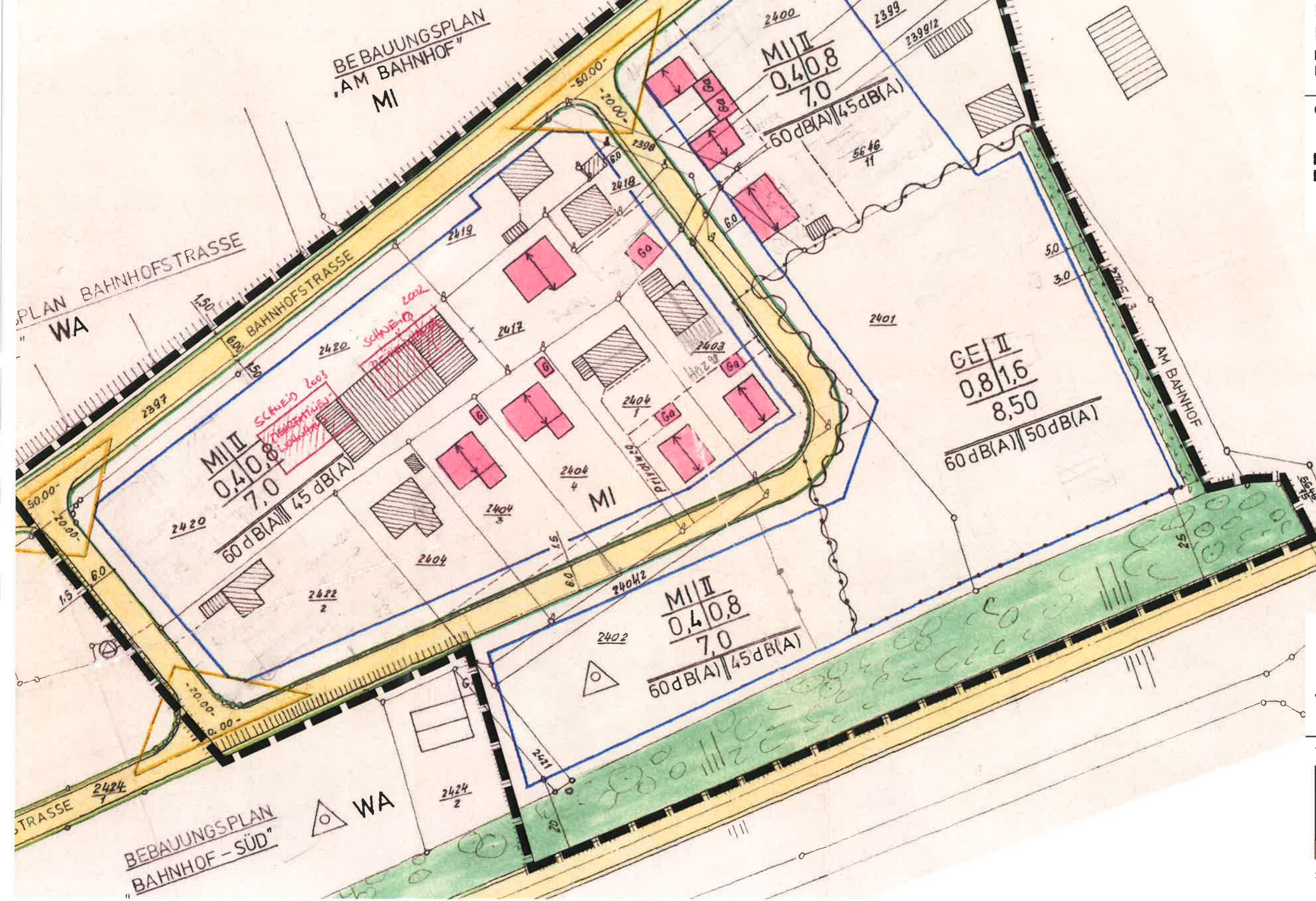


**BEBAUUNGSPLAN  
"BAHNHOF SÜD-OST"  
1. ÄNDERUNG**

**BISHER RECHTSKR.  
BEBAUUNGSPLAN**  
Maßstab im Original 1:1000  
Rechtskraft 22.11.1980



Geltungsbereich Bebauungsplan  
"Bahnhof Süd-Ost"



Verfasser: Hans Niebler, Mertingen

VERFASSER **JOOST**  
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