

GEMEINDE ETTRINGEN

LANDKREIS UNTERALLGÄU



BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNG OST" 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung

TEXTTEIL

Ettringen, Fassung vom 21.08.2025

Dipl. Ing. Peter S. Nardo, Augsburg

Die Gemeinde Ettringen erlässt aufgrund der §§2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBI. 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 (BGBI. 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), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

**1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung
zum Bebauungsplan „Siedlung Ost“ (Kurzbezeichnung: 1. Änderung)
in der Fassung vom 21.08.2025 als
SATZUNG**

1. Bestandteile der 1. Änderung

Für das Gebiet an der Stöcklestraße am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Siedlung Ost“ der Gemeinde Ettringen, bestehend aus einer Teilfläche der Fl.Nr. 3161/1 bildet die vom Dipl.-Ing. Peter S. Nardo, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung vom 21.08.2025 zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 1. Änderung. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 21.08.2025.

Der Bebauungsplan wird dabei um diese Teilfläche erweitert, es gelten hier die Festsetzungen der 1. Änderung.

Außerdem wird für Teilflächen der Fl.Nrn. 3159 und 3160 der Bebauungsplan aufgehoben und dieser Bereich aus dem Geltungsbereich genommen.

Diese Fassung ersetzt damit alle vorangehenden Planfassungen für den Änderungsbereich.

Für den ungeänderten Geltungsbereich gelten alle bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen weiterhin fort.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung umschlossene Gebiet wird festgesetzt als

dörfliches Wohngebiet (MDW)

i. S. des §5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Aufgrund der begrenzten räumlichen Möglichkeiten sind Nutzungen lt. Abs. 2 Nrn. 5-8 ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind die Ausnahmen lt. Abs. 3 Nrn. 2-3.

Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) betragen:

GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,50

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

Im Geltungsbereich der Änderung sind Hauptgebäude zulässig als Einzelhaus oder Doppelhaus in offener Bauweise. Dabei sind im Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

3. Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

Es werden die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieses Baufeldes zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen.

Es gelten die Abstandsflächen lt. aktueller Fassung der Bayerischen Bauordnung vorrangig vor den Baugrenzen.

Folgende bauliche Festsetzungen sind einzuhalten:

- II maximal 2 Vollgeschoße zulässig
 - als Erdgeschoß mit Obergeschoß
 - Satteldach, Walm- oder Zeltdach, Dachneigung 15°-25°
 - Wandhöhe max. 6,50m
 - als Erdgeschoß mit Dachgeschoß
 - Satteldach, Dachneigung 30°-45°
 - Wandhöhe max. 4,50m

Für Überdachungen und untergeordnete Bauteile sind auch flachere Dachneigungen zulässig.

Höhenlage der Gebäude:

OK RFB EG maximal 30cm über OK natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.

Wandhöhe:

gemessen von OK RFB EG bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

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

EG Erdgeschoß

4. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzgaragen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger sind durchgängige Sockel bei Einfriedungen unzulässig, zwischen Zaununterkante und Oberboden ist ein Abstand von mindestens 15cm vorzusehen.

5. Grünordnung

Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf der Bauparzelle ist ein straßen-/zufahrtstnahe Hausbaum (Lage variabel) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Private Grünfläche mit Pflanzbindung

An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Der auf dieser Fläche befindliche Gehölzbestand ist sukzessive durch Pflegeschnitte oder Neupflanzungen mit standortgerechten Arten zu einer artenreichen Gehölzhecke weiterzuentwickeln; Arten siehe Pflanzliste Un-

terallgäu im Anhang.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die Bebauung der Parzelle Fl.Nr. 3161/1 fällt kein Ausgleichsbedarf an.

Sonstiges

- Befestigte Flächen sind zu minimieren und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst über belebte Bodenzonen dem Untergrund zuzuführen.

6. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung mit Erweiterung tritt mit der Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Ettringen, den 29.10.2025



1. Bürgermeister Robert Sturm



Hinweise:

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 der Baugrundstücke ist daher grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung hat vorrangig flächenhaft über die bewachsene Bodenzone zu erfolgen. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk DWA-A 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Auf das Merkblatt DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer wird hingewiesen.

Der Einbau von Zisternen und die Nutzung des Regenwassers wird empfohlen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Immissionsschutz

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

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.

Anhang: Pflanzliste Unterallgäu

Bäume Wildgehölzpflanzung:

Feldahorn	Acer campestre	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Hainbuche	Carpinus betulus	(nicht auf tonigen Böden)
Wildapfel	Malus sylvestris	
Zitter-Pappel	Populus tremula	(Vorsicht Wurzelsprosse)
Vogelkirsche	Prunus avium	(Vorsicht Wurzelsprosse)
Wildbirne	Pyrus pyraster	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Mehlbeere	Sorbus aria	
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Winterlinde	Tilia cordata	
Bergulme	Ulmus glabra	
Feldulme	Ulmus capinifolia	

Sträucher Wildgehölzpflanzung:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Haselnuss	Corylus avellana	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Liguster	Ligustrum vulgare	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Berberitze	Berberis vulgaris	wärmeliebend
Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Wildbirne	Pyrus pyraster	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Hunds-Rose	Rosa canina	wärmeliebend
Sal-Weide	Salix caprea	

Roter Holunder	Sambucus racemosa	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	feuchtere Standorte

Sträucher, Auwald/feuchter Standort:

Waldrebe	Clematis vitalbe
Faulbaum	Rhamnus frangula Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnus opulus

Gehölze, uferbegleitend:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Waldrebe	Clematis vitalbe
Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Faulbaum	Rhamnus frangula
Silber-Weide	Salix alba
Reif-Weide	Salix daphnoides
Kopf-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Grau-Weide	Salix cinerea
Weiden	Salix spc.

Einzelbäum-Pflanzungen:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus capinifolia

Verwendete Arten:

Die zu verwendenden Pflanzenarten richtet sich immer nach den Standortverhältnissen und es sollten immer genügend fruchtende Gehölze (z.B. Wildobst) als Futterquelle für Vögel und Kleintiere mitgepflanzt werden. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Quelle: Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu)

