



# Gemeinde Schwenningen

Bebauungsplan – Gremheim – „An der Schreinerei“

Textliche Festsetzungen (gelten in Verbindung mit der Planzeichnung)

Fassung vom: 10.5.2023

Schwenningen, 10.5.2023  
1.Bürgermeister Johannes Ebermayer

Entwurfsverfasser: gumpp.heigl.schmitt architekten partnerschaft mbB  
Bahnhofstraße 7  
89420 Höchstädt an der Donau

Die Gemeinde Schwenningen, Landkreis Dillingen, erlässt aufgrund des § 34, Abs. 4 und Abs. 5 Baugesetzbuch, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), folgenden

# Bebauungsplan

## § 1 Inhalt der Satzung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 241, 241/2, 242/ Teilbereich, 246, 247, und 247/2 Teilbereich.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Osten: Grundstücke Fl.-Nrn. 247/2 Teilfläche, 250 und 251 Teilfläche

Im Westen: Grundstücke Fl.-Nrn. 129, 131/2 Teilfläche (Bruckweidleweg), 242 Teilfläche

Im Süden: Grundstücke Fl.-Nrn. 130 und 248 Teilfläche

Im Norden: Grundstücke Fl.-Nrn. 242 und 245

(alle Grundstücke: Gemarkung Gremheim)

Die beiliegende Planzeichnung von gumpp.heigl.schmitt architekten, Höchstädt an der Donau, in der Fassung vom 3.5.2023 ist Bestandteil dieser Satzung;

## § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,7.

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

Die maximal zulässige Wandhöhe (bezogen auf das vorhandene Gelände) beträgt 8 m.

Dies entspricht bei einer Flachdachausführung der Attikaoberkante.

Die maximal zulässige Gesamthöhe am First (bei Satteldächern oder Walmdächern) beträgt 11 m. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern beträgt 8 m.

Zusätzlich zur im Bestand vorhandenen, einen Wohneinheit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch zwei weitere Wohneinheiten möglich, so daß insgesamt drei Wohneinheiten maximal zulässig sind.

### § 3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß §22, Abs. 2 Bau NVO – wenn die Baukörper in Verbindung zu den bereits vorhandenen Gebäudeteilen errichtet werden, dann ist eine Gesamtlänge der Baukörper von bis zu 60 m möglich.

Die Einzelbaukörper, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, also innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### § 4 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 BayBO)

Als Dachform sind für die Baukörper Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung für die vorgenannten Dachformen kann von 0° bis 45° ausgeführt werden.

Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper und Garagen hat in den folgenden Farben zu erfolgen: Rottöne, Brauntöne, Grautöne;

Grelle und leuchtende Farben (z.B. Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sind für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen nicht zulässig.

Bis zu 20 % der Dachflächen können mit Lichtplatten und Verglasungen ausgebildet werden.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Dachaufbauten und Gauben sind nur bei Wohngebäuden zulässig und nur dann, wenn diese mindestens 35 ° geneigt sind.

Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind möglich.

### § 5 Höhenlage der Gebäude

Der Fertigfußboden EG kann maximal 50 cm höher als das natürliche Gelände in der Mitte des Grundstücks angeordnet werden.

Der Höhenbezugspunkt für die vorgenannten Gebäudehöhen ist das vorhandene Gelände.

Modellierungen und Anhebungen des Geländes sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig. Abgrabungen sind ebenfalls nur bis zu 50 cm unter dem vorhandenen Gelände zulässig.

### § 6 Werbeanlagen

Art. 91 (1) Nr. 2 BayBO

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufkante zulässig. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur gleich-bleibend erfolgen (kein Blinken etc.). Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise blenden, ablenken oder belästigen.

## § 7 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Stellplätze sind entsprechend der Bestimmungen der BayBO samt GaStellV nachzuweisen.

## § 8 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Der Grünflächenanteil beträgt mindestens 20 %. Die Grünflächen sind bevorzugt in räumlichen Zusammenhang mit festgesetzten Grünflächen anzulegen. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## § 9 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Geschlossene Einfriedungen sind bis maximal 120 cm über Gelände zulässig. Offene Einfriedungen werden empfohlen.

Höhere Einfriedungen, dann bis maximal 200 cm, können mit Maschendrahtzäunen hergestellt werden.

## § 10 Grünordnung

Zur Herstellung eines ortstypischen, locker eingegrünten Ortsrandes werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- Die **bestehenden**, in der Planzeichnung dunkelgrün dargestellten naturnahen **Hecken** und Bäume sind zu erhalten.
- Entlang der nördlichen Grenze und entlang der südlichen Grenze ist auf einer Breite von 3 m eine **naturnahe Feldrainhecke** anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen (gemäß der Eintragung in der Planzeichnung) – folgende Arten sind hierfür zulässig:
  - Strauchgehölze als verpflanzte Wurzelware, Str. 2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft - Artenempfehlung Sträucher: Amelanchier ovalis- Echte Felsenbirne; Cornus mas -Kornelkirsche; Cornus sanguinea - Roter Hartriegel; Euonymus europaeus -Pfaffenhütchen; Ligustrum vulgare -Gem. Liguster; [Lonicera xylosteum - Heckenkirsche]\* [Hippophae rhamnoides - Sanddorn]\* [Rhamnus carthartica - Echter Kreuzdorn]\* Mespilus germanica – Mispel; Rose canina- Hundsröse; Ribes rubrum - Rote Johannisbeere, Ribes nigrum - Schwarze

Jonannisbeere; Salix purpurea - Purpurweide [Sambucus nigra -Schw. Holunder]\*  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball; Viburnum opulus - Gew. Schneeball;  
[ ]\* vereinzelt bis sporadisch

- Entlang des östlichen Randes sind **Obstbäume als Hochstämme** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Die Zahl und die etwaige Lage der Obstbäume ist der Planzeichnung zu entnehmen; Folgende Sorten sind möglich: Heimische Apfelsorten, Heimische Birnensorten, Kirschbäume, Walnussbäume oder Weichselbäume;

Die Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baubeginn auf der jeweiligen Parzelle erfolgt sein.

## § 11 Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber – und auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Für eine mögliche neue gewerbliche Nutzung und für die vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude (auf Fl.Nr.:241 und 241/2) gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Tagsüber 60 dB(A)

Nachts 45 dB(A) – Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr

Während lärmintensiven Arbeiten sind die Türen und Fenster von Werkstatträumen geschlossen zu halten.

Lackierarbeiten dürfen nicht im Freien ausgeführt werden. Sägespäne, Sägemehl und Schleifstaub sind abzusaugen und in geschlossenen Behältern zu lagern.

## § 12 Hinweise

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.9.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Sind NWFreiV und TRENGW nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beantragen.

Hinweis gemäß Art.8.Abs.1 und 2 BayDschG:

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige

eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

Die Zufahrtsstraße (Fl.Nr.: 247/2) ist ohne Wendehammer geplant – ein Müllfahrzeug kann dort also nicht wenden. Die Mülltonnen sind deswegen zur Abholung an die Hauptstraße zu stellen.

### § 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwenningen, am.....  
Gemeinde Schwenningen

.....  
1.Bürgermeister Johannes Ebermayer

## Bebauungsplan – Gremheim - „An der Schreinerei“

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwenningen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Schreinerei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 3.5.2023 hat in der Zeit vom .....bis ..... stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 3.5.2023 hat in der Zeit vom .....bis ..... stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

#### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... , geändert am ....., ist in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

#### 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... , geändert am ....., ist in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwenningen hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ....., geändert am ....., redaktionell geändert am ....., als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Schwenningen, .....  
Gemeinde Schwenningen

.....  
1. Bürgermeister Johannes Ebermayer

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Schwenningen, .....  
Gemeinde Schwenningen

.....  
1. Bürgermeister Johannes Ebermayer

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwenningen, .....  
Gemeinde Schwenningen

.....  
1. Bürgermeister Johannes Ebermayer



## Bebauungsplan – Gremheim - „An der Schreinerei“ -Begründung:



Luftbild – genordet -ohne Maßstab

### 1. Begründung des Beschlusses

Um eine Bebauung auf den Grundstücken Flurnummern 241, 241/2, 242/ Teilbereich, 246, 247, und 247/2 Teilbereich der Gemarkung Gremheim zu ermöglichen, sollen diese Flächen durch einen Bebauungsplan gemäß Art. 30 Absatz 4 Nummern 1 und 3 BauGB geregelt und festgesetzt werden.

Die Gemeinde Schwenningen möchte auf den genannten Flächen die Weiterentwicklung der bestehenden Schreinerei mit Lagerhallen, Produktionsflächen und Wohnnutzungen ermöglichen. Um diese verschiedenen Nutzungen abzudecken, wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Flächen Fl.Nr.: 246 und 247 sind derzeit dem Außenbereich zuzurechnen. Der Flächennutzungsplan stellt hier Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Flächen 241 und 241/2 sind im Moment Dorfgebiet mit den bereits vorhandenen Wohn-, Büro- und Gewerberäumen. Für die Schaffung von Baurecht ist deswegen eine Bauleitplanung durchzuführen, in diesem Fall durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB sind nicht gegeben, weshalb hier das Regelverfahren zur Anwendung kommt.

Zwischen dem Dorfbereich Gremheim und dem im Osten angrenzenden FFH-Gebiet der Donauaue sind im Moment viele intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Pferdeköpeln und mehrere große landwirtschaftliche Lagerhallen vorhanden. Die geplante Nutzung fügt sich nicht störend in dieses Umfeld ein.

Am Übergang zur freien Landschaft wird die zukünftige Baufläche mit Grünstrukturen gerahmt um dadurch den Ortsrand angemessen zu gestalten.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist 4970 m<sup>2</sup>, davon sind bisher 1890 m<sup>2</sup> Dorfgebiet und 3080 m<sup>2</sup> ist der Anteil im bisherigen Außenbereich.

Um diese Flächenverlagerung festzuschreiben, wird im Parallelerfahren der Flächennutzungsplan geändert.

## 2. Umweltprüfung/Grünordnung

Vorhaben, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, werden nicht errichtet.

Die Grünordnung umfasst die Anwendung der Eingriffsregelung und Bilanzierung, sowie Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. – die Ergebnisse der Bilanzierung sind aus der Anlage Eingriffsregelung zu entnehmen (Stand 3.5.2023 – wird nachgereicht)

Aus dem Artenschutzfachlichen Gutachten (Relevanzprüfung – siehe Anlage) vom 25.4.2023 ergeben sich für die Ausführung folgende Maßnahmen:

Die Gehölze werden zwischen Oktober und Februar abgesägt und gerodet.

Vor dem Abschieben der überplanten Flächen sind alle Gegenstände, die sich als Verstecke für Amphibien eignen, händisch zu entfernen, dabei ist auf Tiere zu achten und diese sind ggf. in Sicherheit zu bringen.

Schwenningen, .....  
Gemeinde Schwenningen

.....  
1. Bürgermeister Johannes Ebermayer

Planer:

.....  
Dipl.Ing. Michael Gumpp, Architekt