

# Bebauungsplan

Auf dem Kirchberg  
(Grundfassung)

der Stadt

## Senden

Ortsteil:

**Senden**

Plannummer:

**152-7082-053-0**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**

**Legende**

**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 30.05.2018**

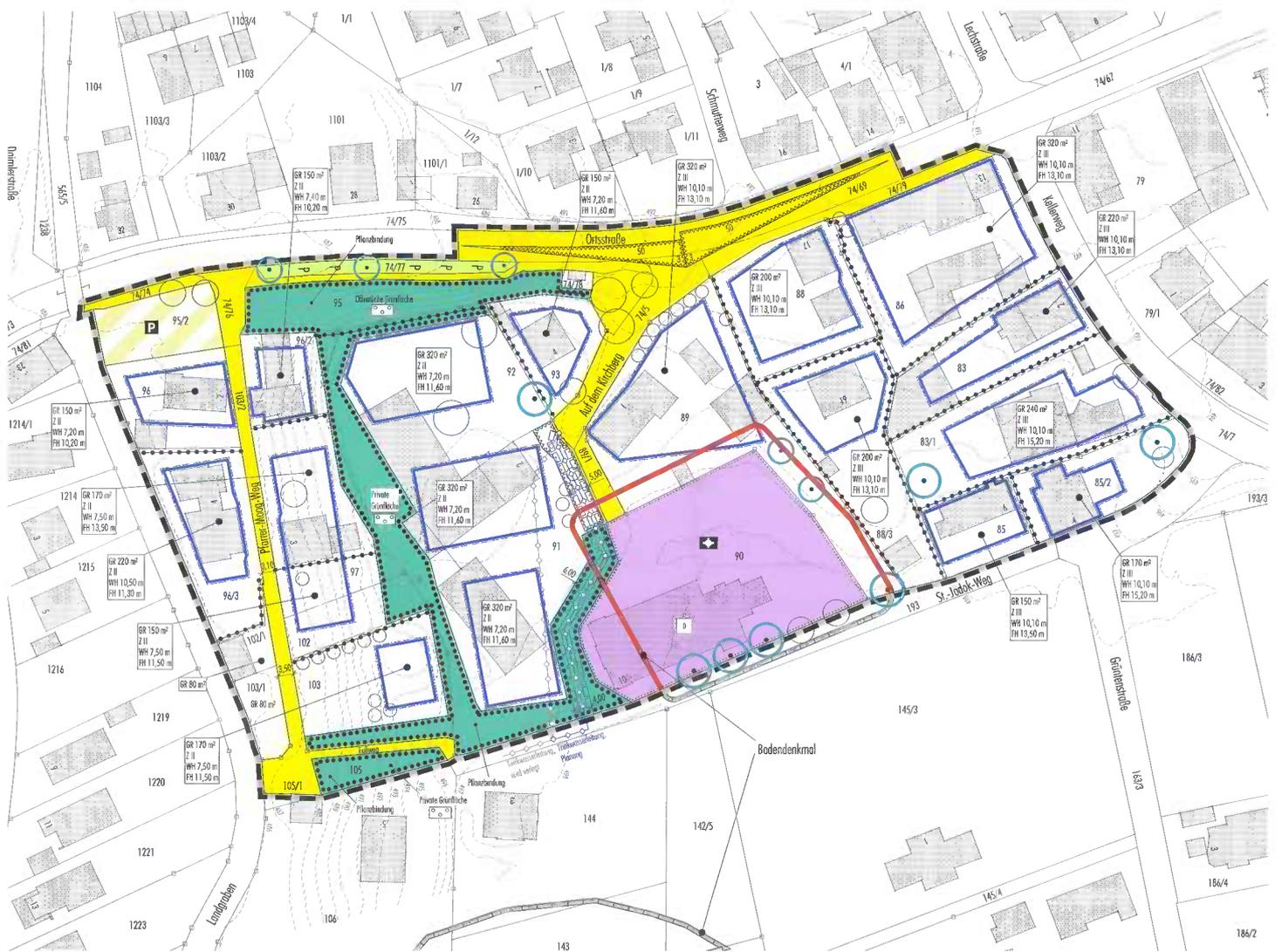
Rechtliche Hinweise:

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans dient allein der Information. **Rechtlich verbindlich ist allein die bei der Stadt Senden ausliegende Planurkunde.** Bei inhaltlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung.

Die hier veröffentlichte Planzeichnung ist u.U. nicht maßstabsgetreu, d.h. für die Entnahme von Maßen aus der Planzeichnung nicht geeignet. Es ist möglich, dass die hier eingestellte Fassung des Bebauungsplans aus technischen Gründen mit einem Grafikprogramm nachbearbeitet wurde.

SENDEN  
Stadt





## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

- 2.1 GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte  
– Stellplätze  
– Wege und  
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen  
sowie Tiefgaragen um weitere 50 % überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Z .... **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 WH .... m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß  
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (Bestand des Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung, siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) und bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach: dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).  
Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.  
Safers zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen,

ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.5 FH .... m

**Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (Bestand des Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung, siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) und bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



**Baugrenze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen (auch als Tiefgaragen), deren Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind ausschließlich Wege, Zufahrten, Hofflächen und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8



**Flächen für den Gemeinbedarf; hier Kirche und Friedhof**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.11



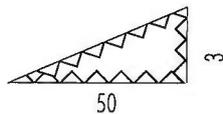
Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.12



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.14



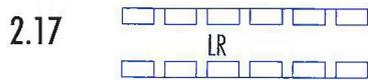
**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb des Bereiches sind ausschließlich folgende baulichen Anlagen zulässig:

- Wege
- Zufahrten
- Hofflächen
- nicht überdachte Stellplätze
- unterirdische Leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Badenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)



**Leitungsrecht** zu Gunsten des Versorgungsträgers (Städtische Eigenbetriebe Senden)

Dieser Bereich ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die in der Pflanzbindung festgesetzten zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen müssen innerhalb der Pflanzbindung in gleichem Umfang, dem Leitungsrecht naheliegend ersetzt werden, wenn eine Entfernung durch die Verlegung des Leitungsrechtes erforderlich wird. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Die Radung der bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Private Grünfläche zur Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



**Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sond-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wolnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer compestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Sol-Weide	<i>Salix caprea</i>

#### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mos</i>
Roter Hortriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Halunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Halunder	Sambucus nigra
Walliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.22 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.23



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Auf dem Kirchberg" der Stadt Senden.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Satteldach, Walmdach** **Dachform** alternativ Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4**  $DN_{SD} 24 - 42^\circ$   
 $DN_{WD} 12 - 24^\circ$  **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).  
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Bei Flachdächern können diese aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

## Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. §9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

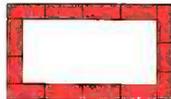
---

4.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier: D-7-75-152-2: Kath. Filialkirche St. Jadak samt Friedhof.  
(§9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



Umgrenzung von **Bodendenkmälern**, innerhalb des Geltungsbereiches; hier: D-7-7626-0287: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jadak in Senden.

Das Plangebiet überlagert oben genanntes Bodendenkmal zum größten Teil. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Siedlung der Urnenfelder- und der Hallstattzeit. Schließlich machen römische Münzfunde eine frühe Besiedlung des Kirchberges wahrscheinlich. Es muss über die bekannten Bodendenkmäler hinaus mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden.

Hinweis: Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Halzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

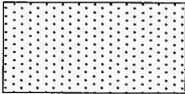
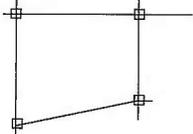
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.3



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles)**, die dem Denkmalschutz unterliegen, außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Städtische Trinkwasserleitung** unterirdisch, Planung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Städtische Trinkwasserleitung** unterirdisch, wird verlegt (siehe Planzeichnung)
- 5.7 **Natur- und Artenschutz**  
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 5.8 **Artenschutz**  
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng

geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher zwingend vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung von Gehölzen zu prüfen, ob diese von geschützten Arten bewohnt werden. Der Abriss sowie die Rodung sind im Falle eines Nachweises zwischen Oktober und Februar umzusetzen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neu-Ulm abzustimmen.

5.9



**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.10



**Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.11 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kranen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- 5.12 Hangwasser** Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
- Der Eigentümer eines unbebauten Grundstücks hat keine Verpflichtung, das auf seinem Grundstück ablaufende Regenwasser zurückzuhalten. Bei einem bebauten Grundstück dürfen technische Sicherungsmaßnahmen nicht zum Nachteil Dritter sein.
- (§ 37 WHG)
- 5.13 Städtische Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Kirchberg" gilt die städtische Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.14 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Läschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Läschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Läschwasser (z.B. Zisterne) verhalten.
- 5.15 Baugrund** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bahrungen).
- 5.16 Denkmalschutz** Das Plangebiet überlagert oben genanntes Badendenkmal zum größten Teil. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Siedlung der Urnenfelder- und der Hallstattzeit. Schließlich machen römische Münzfunde eine frühe Besiedlung des Kirchberges wahrscheinlich. Es muss über die bekannten Badendenkmäler hinaus

mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Badendenkmäler gerechnet werden.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Badendenkmälern (z.B. auffällige Badenverfärbungen, Halzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundart 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 5.17 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Senden noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### 5.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und bestehende Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Senden den Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" in öffentlicher Sitzung am 24.04.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Kirchberg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.02.2018.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Bei dem Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.02.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 20.02.2018 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" der Stadt Senden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Senden, den **22. MAI 2018** .....

  
.....  
(Bürgermeister Bögge)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im historischen Zentrum der Stadt Senden im Bereich "Auf dem Kirchberg".
- 7.1.1.2 Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Innenbereich mit Bestandsbebauung, bestehend aus Einzelhäusern sowie der Kirche "St. Jadak". Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung, ein einheitliches und harmonisches Festsetzungskonzept zu schaffen.
- 7.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich "Wahnbauflächen" sowie "Gemeinbedarfsflächen" dar.
- 7.1.1.4 Die planungsrechtlichen Vorschriften sind bewusst zurückhaltend gestaltet und beschränken sich im Wesentlichen auf die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhe) und die Anzahl der Wohneinheiten.
- 7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Kirchberg" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Auf dem Kirchberg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im historischen Zentrum der Stadt Senden, östlich der Bahnlinie "Kempten-Neu Ulm".
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich wird durch die bestehenden Straßen "Ortsstraße", "Kellerweg", "St.-Jadak-Weg" und dem "Pfarrer-Maag-Weg" begrenzt.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 74/5, 74/69 (Teilfläche) 74/74, 74/76, 74/77, 74/78, 74/79, 83, 83/1, 85, 85/2, 86, 88, 88/3, 89,

89/1,90, 91, 92, 93, 95, 95/2, 96, 96/2, 96/3, 97, 102, 102/1, 103, 103/1, 103/2, 105, 105/1 (Gemarkung Senden).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude der historischen Ortsmitte. Besonders die katholische Kirche "St. Jadak", die ein Kulturdenkmal gem. BayDSchG, darstellt, besitzt ein Ortsbild prägenden Charakter. Bei dem bedeutenden Baudenkmal handelt es sich um eine alte Pfarrkirche, ein Saalbau mit eingezogenem Rechteckschar und Satteldachturn. Den Kern bildet eine spätgotische Chorturmkirche des 15. Jh., eine Erweiterung mit grundlegender Umwandlung des verkürzten Langhauses in den Chor sowie Anbau des Kirchenschiffs und Turmerhöhung wurde 1908 durch Baurat Ferdinand Schildhauer durchgeführt. Ein außerhalb des Geltungsbereiches liegender Teil des alten Friedhofes, ist mit satteldachgedeckten Aufbauten eingefriedet.

7.2.1.2 Vom "Pfarrer-Maag-Weg" ist ein deutlicher Höhenanstieg in Richtung Osten zur Straße "Auf dem Kirchberg" vorhanden. Die Kirche befindet sich auf einer Höhe von ca. 500,00 m ü.NN, der "Pfarrer-Maag-Weg" auf einer Höhe von ca. 487,00 m ü.NN.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Das vorliegende Plangebiet ist derzeit durch eine sehr inhomogene Bebauung geprägt. Hier befinden sich Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie ein Elektrafachbetrieb, ein landwirtschaftlicher Betrieb und die Kirche "St. Jadak". Die innere Erschließung ist durch sehr beengte Straßenräume charakterisiert. Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, daher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Eine bauliche Verdichtung kann ungeordnet und ohne wesentlichen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Senden erfolgen. Der Stadt Senden ist es ein Anliegen, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Bereich des historischen Ortszentrums zu gewährleisten. Eine maßvolle Nachverdichtung soll ermöglicht werden, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

7.2.2.2 Die Wirkung der unter Denkmalschutz stehenden Kirche "St. Jadak" soll durch umliegende und neu hinzutretende Bebauung nicht in denkmalrechtlich bedenklicher Weise verändert werden. Die Kirche sowie der gesamte Bereich "Auf dem Kirchberg" sind vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen.

7.2.2.3 Bei einer zu hohen Nachverdichtung mit städtisch wirkenden Strukturen wäre an dem vorliegenden Standort mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Diese Maßnahmen zur Innenentwicklung sollen in Einklang mit dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Gebietes gebracht werden. Ein Festsetzungskonzept ist erforderlich, das den städtebaulichen Charakter erhalten und langfristig

sichern kann. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen auf ein angemessenes Höchstmaß beschränkt werden. Beliebt man den Bereich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wäre eine sukzessive, ungeordnete Verdichtung und eine Überprägung historischer Strukturen nicht auszuschließen. Die Zulässigkeit von Vorhaben unterläge weiterhin der Einzelfallprüfung. Auch eine massive Bebauung mit Geschasswohnungsbauten wäre auf der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage langfristig nicht zu verhindern.

7.2.2.4 Die Stadt Senden sieht daher die Notwendigkeit bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet gewährleisten zu können.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den a.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Danau-Ille.

7.2.3.2 Die Stadt Senden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) und Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Da im Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, wird an den vorliegenden Darstellungen festgehalten. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Es handelt sich um die Kirche "St. Jadak" am Ende des Weges "Auf dem Kirchberg".

7.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

7.2.4.1 Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Bestandsüberplanung mit Prüfung der möglichen Nachverdichtungspotenziale. Eine Prüfung anderweitiger Standorte ist somit nicht notwendig.

7.2.4.2 Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Kirchberg" wird das Plangebiet auf seinen städtebaulichen Bestand sowie die damit verbundenen Nachverdichtungspotenziale hin überprüft. Für diese Grundstücke, die Baulücken darstellen und auch für die bebauten Grundstücke im Plangebiet soll eine dem Standort städtebaulich angemessene Nutzungsdichte festgesetzt werden, welche dem Charakter des historischen Ortskerns entspricht und gleichzeitig maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten schafft.

7.2.4.3 Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der städtebaulichen Inhomogenität des überplanten Bereiches und der gewachsenen Struktur besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren.

7.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Kirchberg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche beträgt 4.030 m<sup>2</sup>, weshalb die zu erwartende Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Auf die Festsetzung eines Gebietstypes wurde auf Grund des vorhandenen Bestandes und der Nutzungen vor Ort verzichtet. Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach § 34 BauGB. Fehlentwicklungen sind hier nicht zu erwarten.

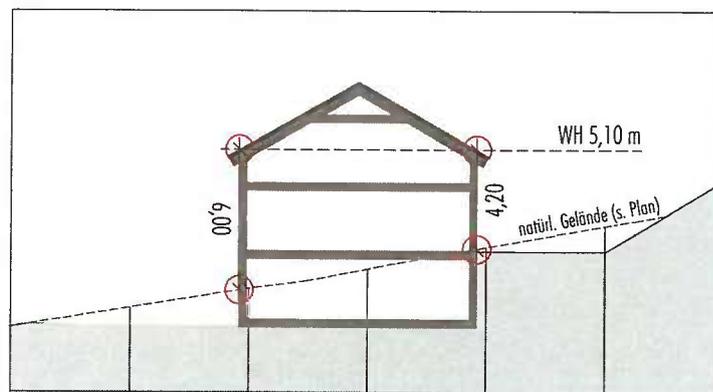
7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf einzelne wenige, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dieser Richtung zu vermeiden. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaßen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungs-Möglichkeit vor. Für die in § 19

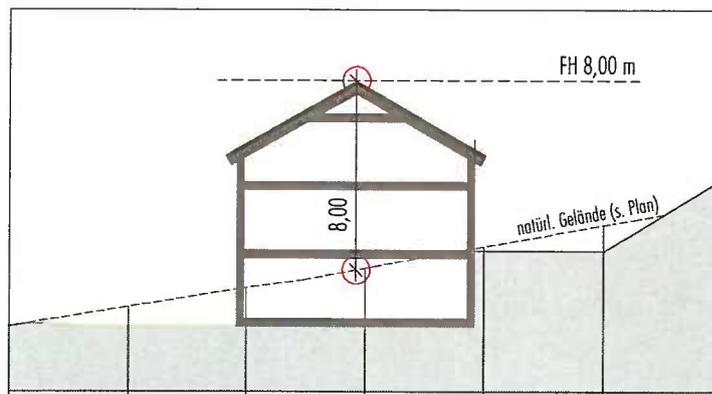
Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Das in der Planzeichnung eingearbeitete Gelände gilt als natürliches Gelände für die Höhenfestsetzung. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

### 7.2.5.3



Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist.

- 7.2.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbadenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbadens zu wählen. Durch die a.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie in gewissem Maße über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche hinausgehen. Dadurch entsteht der Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Somit besteht innerhalb der Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung von Nebenanlagen.

## 7.2.6 Denkmalpflege

- 7.2.6.1 Aus Sicht der fachlichen Denkmalpflege ist der Bereich "Auf dem Kirchberg" sensibel, weil die Wirkung der Kirche "St. Jadak" durch umliegende Bebauung eingeschränkt, bzw. in denkmalschutzfachlich bedenklicher Weise verändert werden könnte.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung konnte bei einem Ortstermin am 25.07.2017 mit Herrn Hartberger, Leiter des Fachbereichs "Hochbau und technisches Gebäudemanagement, technische Bauordnung" am Landratsamt Neu-Ulm und Frau Huber, Stadtbaumeisterin Stadt Senden, geklärt werden, dass bei einem ausreichenden Abstand zur Kirche diese in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Unmittelbar westlich der Kirche wird ein Abrücken der Baugrenze um 5 m zur Gemeinbedarfsfläche als ausreichend erachtet. Im gesamten Bereich nördlich der Kirche werden die Baugrenzen deutlich zurückgenommen, um hier den freien Blick auf die Kirche und den Friedhof zu gewährleisten. Entlang der Kirchenmauer, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90, wird eine

Grünfläche mit 5 m Breite festgesetzt und damit der Bereich komplett von baulichen Anlagen freigehalten. Dadurch wird der nötige Abstand zur Kirche eingehalten und die Kirche St. Jodak in ihrer Präsenz gestärkt.

Ziel der Planung ist es, eine befürchtete Beeinträchtigung der Umgebung von St. Jodak bei einer innerörtlichen Nachverdichtung weitgehend zu minimieren. Die Möglichkeit, dass die umliegenden Gebäude, die neben der Kirche "St. Jodak" in Erscheinung treten, eine unzulässige Konkurrenz für die Kirche darstellen, bzw. den ungestörten Blick auf die Kirche ablenken und so deren Umgebung beeinträchtigen könnten, wurde im Rahmen der Bebauungsplanung untersucht.

Folgende Vorgaben wurden im Bebauungsplan hinsichtlich des Denkmalschutzes berücksichtigt:

- Westlich der Kirche verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Gemeinbedarfsfläche.
- Im Norden wurden die Baugrenzen bis zu 65 m zurückgenommen, um ein Heranrücken der Bebauung an die Kirche zu vermeiden und den freien Blick auf die Kirche beizubehalten.

## **7.2.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen**

- 7.2.7.1 Für die Bereiche der erforderlichen Wasserleitung wurde ein Leitungsrecht zur Sicherung der Wartung und Erreichbarkeit zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
- 7.2.7.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskantrallschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach nicht bekannt ist. Die Hauskantrallschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskantrallschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplonungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.7.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.7.4 Eine Wertstaff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstaff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.7.5 Neben den a.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des historischen Ortszentrums zu Fuß erreichbar.
- 7.2.7.6 Die Kirche "St. Jodok" ist als Gemeinbedarfsfläche vorhanden.

## **7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Ortsstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Past" an der Ortstraße gegeben. Der Bahnhof Senden ist ca. 300 m von dem Plangebiet entfernt.
- 7.2.8.3 Im Einmündungsbereich der Straße "Auf dem Kirchberg" in die "Ortsstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

## **7.2.9 Immissionsschutz**

- 7.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der "Ortsstraße" im Norden und der Bahnlinie "Neu-Ulm – Kempten" im Westen (ca. 165 m Abstand zum Plangebiet) ein. Zwischen Bahnlinie und Plangebiet befindet sich dichte Bebauung, so dass davon auszugehen ist, dass im Gebiet mit keinen lärmbedingten Konflikten aufgrund der Bahnlinie zu rechnen ist. Im Gebiet befindet sich die Kirche St. Jada. Es ist mit Geräuscheinwirkungen durch die Kirchenglocken zu rechnen. Im Nordosten des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle von den Geräusch- und Geruchsemissionen ausgehen. Eine Art der baulichen Nutzung (Gebietstyp) für das Plangebiet ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Auch ohne die Festsetzung eines Gebietstyps besteht ein Schutzanspruch für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume), sowohl für die bestehende als auch für zukünftige Bebauung. Die heranzuziehende Gebietseinstufung ergibt sich aus der Charakteristik der vorhandenen Bebauung. Gleichzeitig wird durch das Gebot der Rücksichtnahme sichergestellt, dass die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle durch heranrückende Bebauung nicht eingeschränkt wird. Es ist daher im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob und ggf. welche Immissionsschutztechnischen Maßnahmen (Abstände, Orientierungen, aktive Schutzmaßnahmen) für die einzelnen Vorhaben erforderlich sind.

## **7.2.10 Wasserwirtschaft**

- 7.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.10.2 Bei Neubaumaßnahmen ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers nach den technischen Regeln vorzugeben. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben, sofern geeignete Untergrundverhältnisse vorzufinden sind.
- 7.2.10.3 Der Bereich ist an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## 7.2.11 Geologie

7.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**
  - 8.1.1 Umweltprüfung**
    - 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2o BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kirchberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13o Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
    - 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**
      - 8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "Auf dem Kirchberg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.
- 8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**
  - 8.2.1 Bestandsaufnahme**
    - 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des bebauten Bereiches von Senden, östlich der Bahntrasse sowie des Stadtparks. Es grenzt im Osten an eine östlich der Straße "Kellerweg" liegende Hofstelle und ein zwei- bzw. ein dreigeschossiges Wohnhaus an. Diese Häuser befinden sich in einem weiter nach Osten sich erstreckenden Wohngebiet mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern. Abgeschlossen wird dieses Gebiet von der "Bach-" und "Stuibestraße" sowie nördlich durch die "Ortsstraße". An der gesamten südlichen Plangebietsgrenze schließt der Friedhof bzw. an der südwestlichen Grenze der Stadtpark an. Im Westen wird das Gebiet durch den "Pfarrer Maag-Weg" und durch Wohnbebauung mit größeren Gärten begrenzt. Nördlich des überplanten Bereiches befindet sich die "Ortsstraße". Diese grenzt eine sich nördlich befindende Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (zwei-/ dreigeschossig) ab.
    - 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. o BauGB): Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung stark vorgeprägt. Der östliche Teil ist durch die landwirtschaftliche Hofstelle und die Wohnhäuser sowie die sich nördlich der Kirche gelegene Wohnbebauung eher weniger für höherwertige Lebensräume oder für das Vorfin-

den von geschützten Arten geeignet. Im westlichen Teil des Plongebietes soll eine ehemalige Hofstelle obergrissen werden. Die Gebäude könnten Lebensräume für geschützte Arten (bspw. Fledermäuse) beherbergen. Ebenso die westlich angrenzenden Bäume und Gehölze. Hierfür ist eine ortenschutzrechtliche Überprüfung vor dem Abriss der Gebäude notwendig.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BouGB): Im Plongebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop. Die nächsten gem. § 30 BNotSchG kortierte Biotop liegen etwa 480 m südwestlich im Stadtgebiet Senden ("Vegetation östlich des Londgrobens bei Senden", Nr. 7626-0035) und etwa 680 m ebenso südwestlich im Stadtgebiet Senden ("Unter der Holde' bei Senden", Nr. 7626-0036). Ein weiteres Biotop befindet sich etwa 730 m südöstlich im Stadtgebiet Senden ("Woldstück und Gewässerbegleitgehölz 'im Hond' östlich von Senden", Nr. 7626-0032).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. o BouGB): Durch die bereits vorhandene Bebauung des Plongebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen größtenteils anthropogen geprägt sind. Im Bereich der ehemaligen und bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen könnten unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln vorzufinden sein. Im Bereich der durch das Plongebiet verlaufenden Fußwege sind die Böden teilweise versiegelt (gepflostert). Im westlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle sind die vorkommenden Böden im Bereich der Gehölze weitestgehend unversiegelt und bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Da das Gebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion gehört (genauer zur "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplotten"), ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Des Weiteren befindet sich im südlichen Teil des Plongebietes ein Bodendenkmal (Nr. 525-153). Dieses beherbergt im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Jodok und des nördlich angrenzenden Friedhofs mittelalterliche und frühzeitliche Befunde.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. o BouGB): Im Plongebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf Grund der teils starken Gefälle (Kirche befindet sich am höchsten Punkt) im gesamten Plongebiet ist mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Bei Neubaumaßnahmen ist die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser durch die Untergrundverhältnisse zu prüfen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. o und h BouGB): Die bestehenden Bäume und Gehölze im westlichen Plongebiet tragen maßgeblich zur Frisch- und Kaltluftproduktion bei. Auf Grund des südlich angrenzenden Stadtorks sind diese als Frischluft-/Kaltluft-Leitbahn für das nordöstliche Stadtgebiet von Bedeutung.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. o BouGB): Das Plongebiet befindet sich in einer exponierten Lage (Anhöhe, Hügel). Auf Grund von teilweise starken Gefällen in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung ist das Gebiet von diesen Richtungen her gut einsehbar. Ebenfalls trifft dies in südlicher Richtung zu, wobei hier das Landschaftsrelief erst noch etwa 200 m

leicht abfällt, nach dem es direkt nach der Kirche nochmal stark ansteigt. Es handelt sich teilweise um einen Bereich mit besonderer Erhaltungseignung.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Bialogische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich des geplanten Gebäudeabrisses und der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung und des Gebäudeverlustes Lebensraum verloren. Die Einzelbäume sowie die Gehälzstrukturen werden größtenteils als zu erhalten festgesetzt und bleiben somit als Lebensraum erhalten. Allerdings könnten durch die Errichtung der Baukörper im Südwesten des Plangebietes bestehende Bäume und weitere Bepflanzung verloren gehen was schließlich zu einem Verlust an Lebensraum führt.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biatape (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Durch die geplante Bebauung sind keine geschützten Biatape betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung/Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich zusätzlich versiegelten Flächen ist insgesamt relativ gering, da es sich lediglich um vier zusätzliche Baugrundstücke handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch eventuelle Baum- oder Gehälzradung können die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume entfallen. Des Weiteren könnte die Frischluft-/Kaltluft-Leitbahn vom angrenzenden Stadtpark in nördlicher Richtung zur angrenzenden Wohnbebauung durch die Radung versiegen.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtischen Umfeldes zu rechnen (bspw. Ausblick auf die Pfarrkirche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene städtische Struktur einfügt. Da die neu zu bebauende Fläche westlich des Plangebiets ebenfalls exponierte Lage aufweist, kann eine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. die Sicht auf die Pfarrkirche jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Pfarrkirche St. Jodok, südlich im Plangebiet gelegen, mit den angrenzenden Freiflächen ist durch die voraussichtliche Neubebauung nicht betroffen und kann weiterhin als Treffpunkt und zentrumsnahes Naherhalungs- bzw. Kulturzentrum van den Stadtbewohnern genutzt werden.

### 8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im westlichen Plangebiet werden die bestehenden Gehölzbestände (öffentliche und private Grünfläche) als zu erhalten festgesetzt. Sie sollen der Eingrünung dienen und eine auflackernde Grünzane zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schaffen sowie die Frischluft-/Kaltluft-Leitbahn bestmöglich erhalten.

8.2.3.3 Diese Fläche ist mit älteren, hohen Bäumen bewachsen. Es handelt sich dabei um einen natur-schutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Um diesen in seinem Bestand zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.6 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Durch die Festsetzung, dass pro 600 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Pflanzbindung zur Sicherung des wertvollen, bestehenden Gehölzbestandes: Diese Fläche ist mit überwiegend älteren, hohen Bäumen bewachsen. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Um diesen in seinem Bestand zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 8.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.12 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als neu zu errichtende Einfriedungen lediglich Lattenzäune sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.
- 8.2.3.13 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.2.3.14 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.
- 8.2.3.15 Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper umfassen das Sattel-, und Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Diese Dachform entspricht der vorhandenen Verprägung der Bestandsgebäude. Die vorhandenen Gebäude mit abweichenden Dachformen genießen Bestandsschutz.
- 9.1.1.2 Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Einerseits lässt dies der Bauherrschaft ausreichend gestalterischen Spielraum. Andererseits ist auf Grund der innerstädtischen Lage sowie des Bestandes im Gebiet bereits ein breites Spektrum an Farben und Materialien vorhanden.
- 9.1.1.3 Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes.

## 9.2 Sonstige Regelungen

### 9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,24 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Öffentliche Verkehrsflächen	0,29	12,9 %
Grünflächen	0,22	10,2 %
Flächen für Gemeinbedarf	0,43	19,2 %
Fläche ohne Gebietszuweisung	1,30	57,7 %

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Städtisches Kanalnetz (Trennsystem)

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Städtische Wasserversorgung

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Senden
- 10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

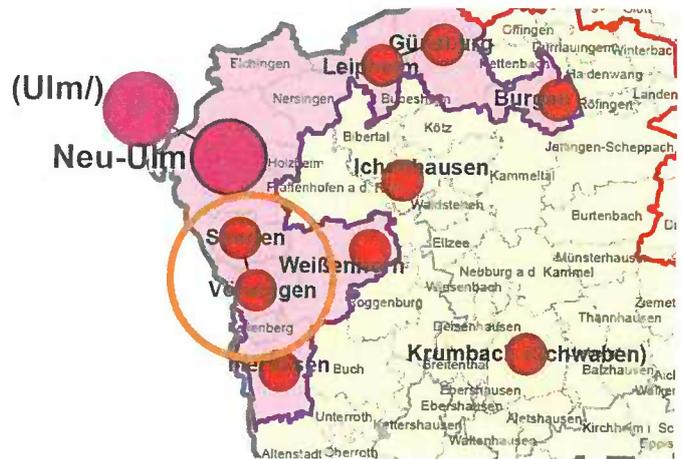
### 10.3 Zusätzliche Informationen

#### 10.3.1 Planänderungen

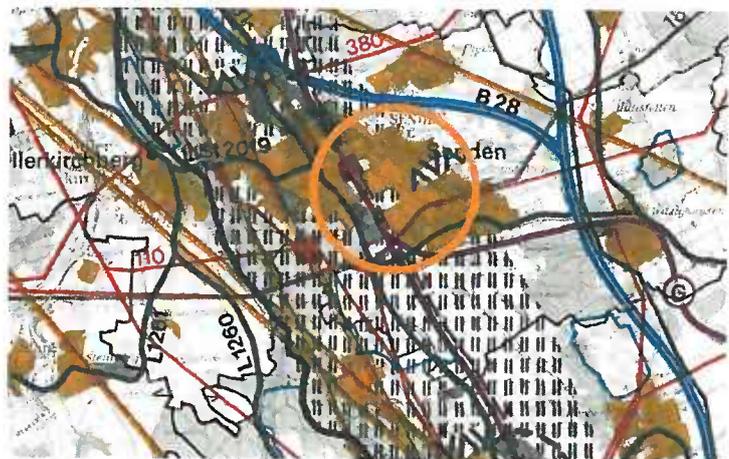
- 10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.12.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvarlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 19.12.2017 enthalten):
  - Anpassung der Planzeichnung: Erweiterung der privaten Grünfläche sowie Anpassung der Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 91
  - Anpassung der Planzeichnung: Erweiterung der Baugrenze Fl.-Nr. 88/3
  - Anpassung der Planzeichnung: Anpassung der Baugrenze im Bereich der Flurstücke 97 und 102
  - Anpassung der Planzeichnung: Verschiebung der Nutzungskardel im Bereich der Flurstücke 97 und 102
  - Anpassung der Planzeichnung: Verschiebung der Baugrenzen nach Osten sowie Anpassung der privaten Grünfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 103
  - Anpassung der Planzeichnung: Ergänzung der Höhenlinien des Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung
  - Anpassung der Planzeichnung: Änderung der Planzeichen für zwei Bäume im Nordwesten von "Zu erhaltender Baum" in "Vorhandener Baum"
  - Ergänzender Hinweis bei den Wand- und Firsthöhen
  - Ergänzung der Hinweise zum Thema Hangwasser
  - Änderung und Ergänzung bei der Begründung

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Stadtrates wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.02.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vargenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vargenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvarlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 20.02.2018 enthalten):
- Anpassung der Planzeichnung: Ergänzung der Städtischen Wasserleitung (Bestand und in Planung) mit Leitungsrecht auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 91
  - Anpassung der Planzeichnung: Anpassung der Baugrenzen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 91 und Nr. 92
  - Ergänzung zu Pkt. 2.2 "Überschreitung der Grundfläche"
  - Ergänzung zu Pkt. 2.7 "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche"
  - Ergänzung zu Pkt. 2.14 "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
  - Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzung durch Aufnahme eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers (Städtische Eigenbetriebe Senden)
  - Ergänzung der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift bezüglich der Dachfarben
  - Ergänzung der Hinweise und Zeichenerklärung
  - Ergänzung der Begründung
  - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Danau-Iller, Karte 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche (W)" und "Gemeinbedarfsfläche"



Blick von Osten auf den  
Friedhof der Kath. Pfarr-  
kirche "St. Jadok"



Blick von Nordwesten ent-  
lang der "Ortsstraße"



Blick von Norden auf die  
Bestandsbebauung an der  
"Ortsstraße"



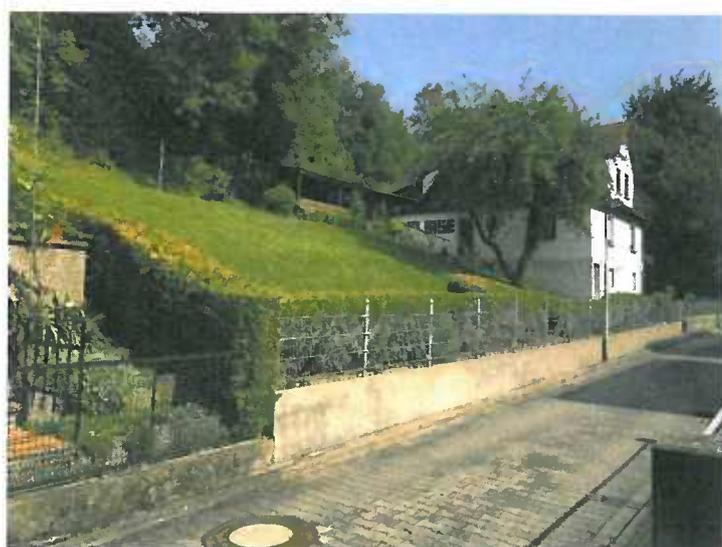
Blick von Norden auf die  
Koth. Pforrkirche "St. Jo-  
dok"



Blick von Südwesten den  
"Pfarrer-Moog-Weg" ent-  
lang



Blick von Westen auf den  
Hongbereich om "Pfarrer-  
Moog-Weg"



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung vom 12.09.2017. Der Beschluss wurde am 11.10.2017 (stadtbate Nr. 41) artsüblich bekannt gemacht.

Senden, den **12.2. MAI 2018** .....

  
.....  
(Bürgermeister Bägge)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.10.2017 bis 19.11.2017 (Billigungsbeschluss vom 12.09.2017; Entwurfassung vom 13.09.2017; Bekanntmachung am 11.10.2017 (Stadtbate Nr. 41)) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.01.2018 bis 08.02.2018 (Billigungsbeschluss vom 19.12.2017; Entwurfassung vom 19.12.2017; Bekanntmachung am 17.01.2017 (Stadtbate Nr. 3)) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.03.2018 bis 22.03.2018 (Billigungsbeschluss vom 20.02.2018; Entwurfassung vom 20.02.2018; Bekanntmachung am 28.02.2018 (Stadtbate Nr. 9)) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Senden, den **12.2. MAI 2018** .....

  
.....  
(Bürgermeister Bägge)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.07.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Van den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.10.2017 (Entwurfassung vom 13.09.2017; Billigungsbeschluss vom 12.09.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Van den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.01.2018 (Entwurfassung vom

19.12.2017; Billigungsbeschluss vom 19.12.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.03.2018 (Entwurfassung vom 20.02.2018; Billigungsbeschluss vom 20.02.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Senden, den **22. MAI 2018** .....

  
.....  
(Bürgermeister Bögge)

#### 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung vom 24.04.2018 über die Entwurfassung vom 20.02.2018.

Senden, den **22. MAI 2018** .....

  
.....  
(Bürgermeister Bögge)

#### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" in der Fassung vom 20.02.2018 dem Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 24.04.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Senden, den **22. MAI 2018** .....

  
.....  
(Bürgermeister Bögge)

#### 13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am **30. MAI 2018** öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Auf dem Kirchberg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Senden, den **30. MAI 2018** .....

  
.....  
(Bürgermeister Bögge)