

GEMEINDE REIMLINGEN

Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN

„AM FLECKLE“

3. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 21.05.2025
zuletzt geändert am 18.09.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

II=I+D Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss
II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
(0,6) Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsleitungen und Anlagen (z.B. für Elektrizität)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Lage unverbindlich

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch
 Pflanzgebot für Sträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
 Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
"Verkehrsberuhigter Bereich"
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen. Einzelne Zufahrten bis zu einer Breite von 6m sind zugelassen
 Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Lage unverbindlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Am Fleckle" § 9 Abs. 7 BauGB
 Geltungsbereich Bebauungsplan
3. Änderung

Stellung des Hauptgebäudes,
Hauptfirstrichtung -zwingend-
Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Vermaßungslinie in m
 Sichtdreieck mit Haltesicht (HS) = 3/5m
und Schenkellängen (L) = 50/70m

Nutzungsschablone für:
Art der baulichen Nutzung
Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Dachform
SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
WD = Walmdach
Bauweise
 WA
II=I+D
II =12-33°
0,4
0,6
SD
WD
VPD
ED

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude
 Höhenlinien, Abstand 0,5 m
Angabe der Höhe in Meter über NN
 Gebäudevorschlag
 Bauplatznummer
Größe der Bauparzelle
Größe der Bauparzelle, 2. Teil Privatgrün

Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz.
Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

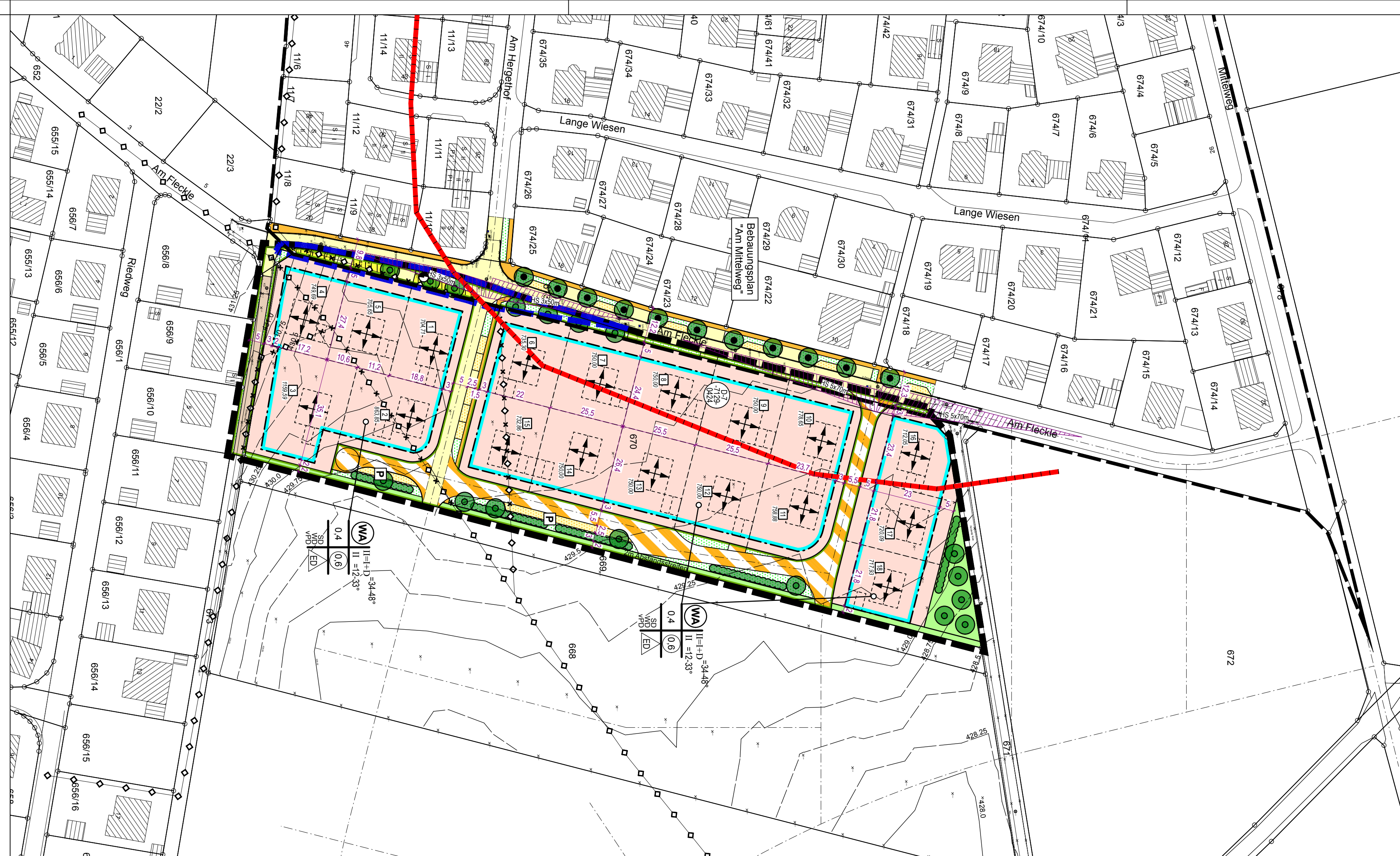
Zu verlegende unterirdische Leitung

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.10.2025... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Reimlingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Reimlingen, den 14.10.2025
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister



GEMEINDE REIMLINGEN
Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

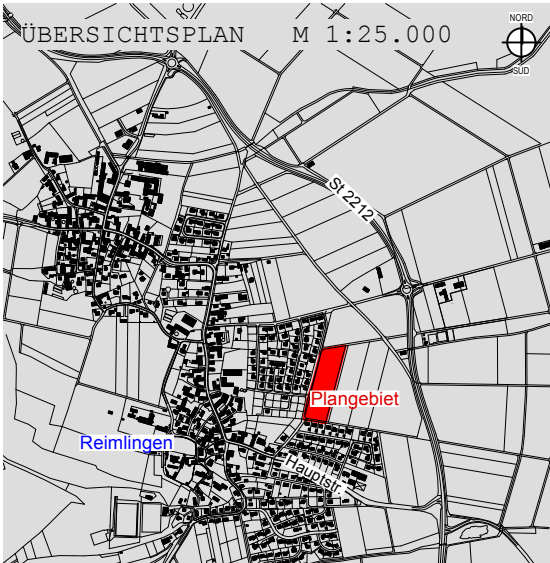
BEBAUUNGSPLAN "AM FLECKLE" 3. ÄNDERUNG

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 21.05.2025
zuletzt geändert am 18.09.2025

DATENQUELLE:
GEODATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (01/2017)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

BESTANDSVERMESSUNG (09/2017)
Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR

0 10 50m
GEODATENDATEN © BAYERISCHE
VERMESSUNGSVERWALTUNG 2017



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

GEMEINDE REIMLINGEN

Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN

„AM FLECKLE“

3. ÄNDERUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 21.05.2025
zuletzt geändert am 18.09.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Geschosse	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Baugrenzen	6
4.1	Bauweise.....	6
4.2	Baugrenze	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	6
6	Flächenbefestigung.....	6
7	Sichtfelder mit Maßzahlen	6
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	6
8.1	Allgemein.....	6
8.2	Artenliste	7
8.3	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen	7
8.4	Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	7
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	8
1	Abstandsflächen	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	8
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	8
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	8
2.3	Solaranlagen	9
2.4	Gestaltung der Gebäude	9
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
3	Beleuchtung	9
4	Stellplatzrichtzahlen	9
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	9
D	HINWEISE	10
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	10
2	Bodenschutz	10
3	Denkmalschutz	10
4	Brandschutz	10
5	Wasserwirtschaftliche Belange	10
6	Immissionen.....	11
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	12
8	Hinweise zu § 13a BauGB	12
E	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13
3	Satzungsbeschluss	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten.....	13

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reimlingen erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)) den **Bebauungsplan „Am Fleckle“**
3. Änderung als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom **21.05.2025**, zuletzt geändert am **18.09.2025** besteht aus

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

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die bisherigen Festsetzungen insgesamt. Die Planzeichnung wird hingegen nur im betreffenden Bereich geändert. Außerhalb des Bereichs der 3. Änderung behält die bisherige Planzeichnung weiterhin ihre Rechtskraft.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Am Fleckle“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

3.2 Zahl der Geschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Geschoss im Dachgeschoss liegen ($II=I+D$).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

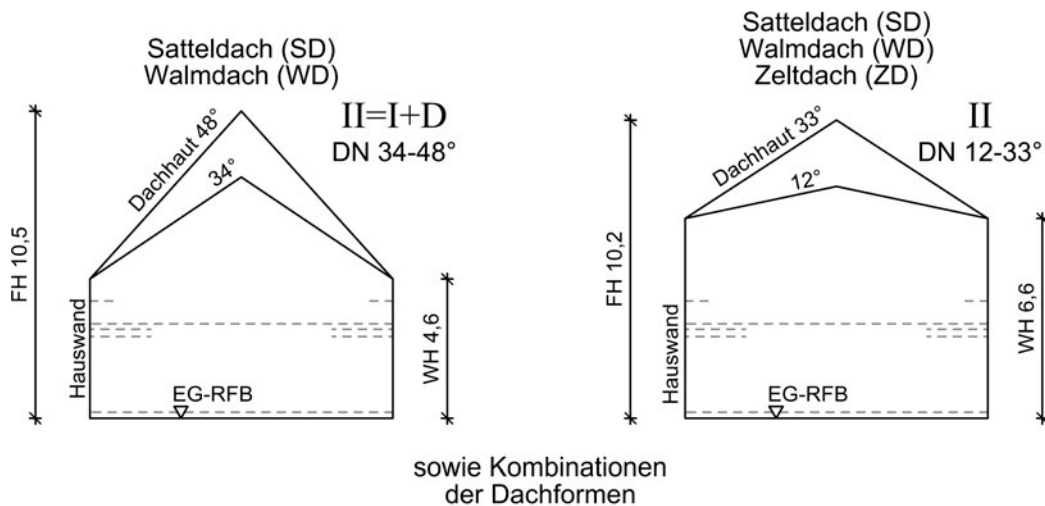
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Wohngebäuden

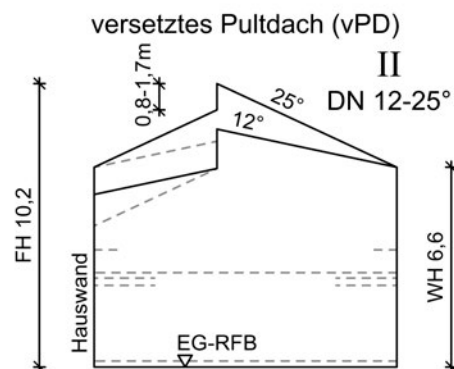
- mit zwei Geschossen ($II=I+D$) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m betragen

bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden

FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe,
DN = Dachneigung, EG-RFB =
Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

**3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

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

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 40m³ auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt. In den Privaten Grünflächen sind zudem keine Holzlagerungen u. ä. zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

7 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstreben (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Sind Bäume/Gehölze zu entfernen, so darf dies nicht während der Fortpflanzungs- und Brutperiode (01.03.-30.09.) geschehen.

8.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen zu setzen.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerennobst

8.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste unter Punkt 8.2 zu wählen. Die Pflanzarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung beendet sein. Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten sowie bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat gleichartig und gleichwertig entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

8.4 Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/ straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

Abweichend davon wird folgendes festgesetzt:

Festgelegte Geländeoberfläche (gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO):

Als festgelegte Geländeoberfläche für Grenzgaragen gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die betreffende Grenzgarage erschlossen wird, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Regelungen der Geländeoberfläche für alle anderen Gebäudearten bleiben davon unberührt.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

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

Bei Satteldächern, Walm- und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 12°-33° sowie bei versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 12°-25° sind außerdem auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit II=I+D-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,7m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm. Bei Walmdächern wird ein Dachüberstand von 70cm zugelassen.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m³ sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle und grelle Farbtöne sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Reimlingen zulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt.
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

3 Beleuchtung

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

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

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 2m über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) zugelassen.

Mauern (inkl. Stützmauern) und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

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

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

3 Denkmalschutz

Über das Plangebiet erstreckt sich ein Teil des folgenden Bodendenkmals¹:

- Siedlung des Neolithikums, Denkmal-Nr.: D-7-7129-0424

Bodendenkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser

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

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 17.07.2017

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

Elektromagnetische Felder

Für die Errichtung von Umspannstationen ist die 26. BImSchV i. V. m. den LAI-Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (Stand 17. und 18. September 2014) zu beachten. Dabei ist für den angrenzenden Bereich um die Umspannanlage im Niederfrequenzbereich ein 5 m breiter Streifen als Abstand einzuhalten.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

8 Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Reimlingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **21.05.2025** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.06.2025** im **Amtsblatt Nr. 48** ortsüblich bekannt gemacht.

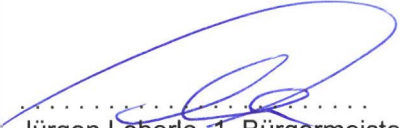
2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.05.2025** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.06.2025 bis einschließlich 08.08.2025** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **30.06.2025** im **Amtsblatt Nr. 48** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Reimlingen hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.05.2025**, **zuletzt geändert am 18.09.2025** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **18.09.2025** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Reimlingen, den **19.09.2025**

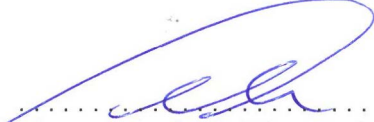

.....
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **18.09.2025** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Reimlingen, den **19.09.2025**

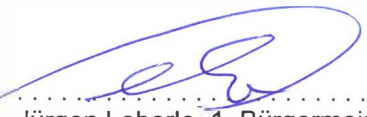

.....
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **13.10.2025** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Reimlingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ries zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reimlingen, den **14.10.2025**


.....
Jürgen Leberle, 1. Bürgermeister



GEMEINDE REIMLINGEN

Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN

„AM FLECKLE“

3. ÄNDERUNG

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 21.05.2025
zuletzt geändert am 18.09.2025

VERFASSTER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	4
2	Planungsrechtliche Situation.....	5
3	Lage des Plangebietes	5
B	PLÄNE	6
1	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan, Auszug	6

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Am Fleckle“ erlangte am 25.05.2019 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

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

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

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll geändert werden, da aufgrund der aktuellen und absehbaren Entwicklungen in der Energieversorgung und -nutzung im Wohngebiet ist die Errichtung einer neuen Umspannstation durch den Netzbetreiber dringend erforderlich ist.

Die folgenden Punkte verdeutlichen die Notwendigkeit dieser Maßnahme:

1. Stark ansteigender Einsatz elektrischer Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen (PV) und Ladepunkte für Elektrofahrzeuge

Die Energiewende führt zu einem signifikanten Wandel in der Energieinfrastruktur. Immer mehr Haushalte setzen auf elektrische Wärmepumpen zur klimafreundlichen Wärmeversorgung, installieren PV-Anlagen zur Eigenstromerzeugung und schaffen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Diese Entwicklungen führen zu einer erheblichen Erhöhung sowohl der Stromabnahme (Last) als auch der Einspeisung ins Netz.

2. Verlagerung des Lastschwerpunkts

Durch die zunehmende Elektrifizierung verschiebt sich der Lastschwerpunkt im Netz deutlich. Die bestehende Infrastruktur ist auf diese neuen Anforderungen nicht ausgelegt. Ohne eine Verstärkung des Netzes – insbesondere durch eine neue Umspannstation – drohen Überlastungen, Spannungsprobleme und Versorgungsengpässe.

3. Begrenzte Anschlusskapazität für neue PV-Anlagen

Derzeit ist es nicht möglich, weitere PV-Anlagen an das bestehende Netz anzuschließen, da die Spannung im Netz bereits an der oberen Grenze liegt. Eine zusätzliche Einspeisung würde zu einer Überspannung führen, was wiederum automatische Abschaltungen von Wechselrichtern zur Folge hätte. Dies untergräbt die Investitionssicherheit für Bürgerinnen und Bürger und hemmt den Ausbau erneuerbarer Energien.

4. Wartende Anwohner mit geplanten PV-Anlagen

Aktuell warten bereits sechs Anwohner auf den Netzausbau, um ihre geplanten PV-Anlagen in Betrieb nehmen zu können. Diese Verzögerung führt nicht nur zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Betroffenen, sondern auch zu einem Rückschritt in der lokalen Energiewende.

5. Bedeutung des geplanten Standorts der Umspannstation

Der vorgesehene Standort der neuen Umspannstation wurde gezielt gewählt, da er sich in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Lastschwerpunkt befindet. Dies ist entscheidend, um die Netzverluste zu minimieren, die Spannungsqualität zu verbessern und eine gleichmäßige Versorgungssicherheit im gesamten Wohngebiet zu gewährleisten. Eine Verlagerung der Station an einen anderen Ort würde zu längeren Leitungswegen, höheren Kosten und einer geringeren Effizienz führen. Nur am geplanten Standort kann die Umspannstation ihre volle Wirkung entfalten und die dringend benötigte Entlastung des Netzes sicherstellen.

Fazit:

Die Errichtung einer neuen Umspannstation ist eine zwingende Voraussetzung, um die Netzstabilität zu gewährleisten, den Anschluss weiterer PV-Anlagen zu ermöglichen und die Versorgungssicherheit im Wohngebiet langfristig sicherzustellen. Sie ist ein notwendiger Schritt, um den Anforderungen der Energiewende gerecht zu werden und die Lebensqualität sowie die Energieautarkie der Anwohner zu fördern.¹

Die Fläche für Verkehrsgrün soll daher im Änderungsbereich der Planzeichnung zu einer Fläche für Versorgungsanlagen umgewidmet werden.

Die textlichen Festsetzungen sind von der gegenständlichen Änderung nicht betroffen. Diese werden im Zuge der 3. Änderung dennoch mit überarbeitet, in dem die bisher ergangene 1. und 2. Änderung in die textlichen Festsetzungen eingepflegt werden, damit in Verbindung mit der nun in einem Teilbereich geänderten Planzeichnung wieder ein nachvollziehbares Gesamtdokument zur Verfügung steht.

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 367 m². Die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt somit automatisch unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier lediglich um eine Nutzungsänderung im Bereich der Verkehrsgrünflächen zu Gunsten von Flächen für Versorgungsanlagen (hier Umspannstation) handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Ordnung der Nutzung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

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

¹ gemäß schriftl. Mitteilung der Netze ODR GmbH vom 18.06.2025

2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reimlingen weist den Planbereich als Gewerbegebiet aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

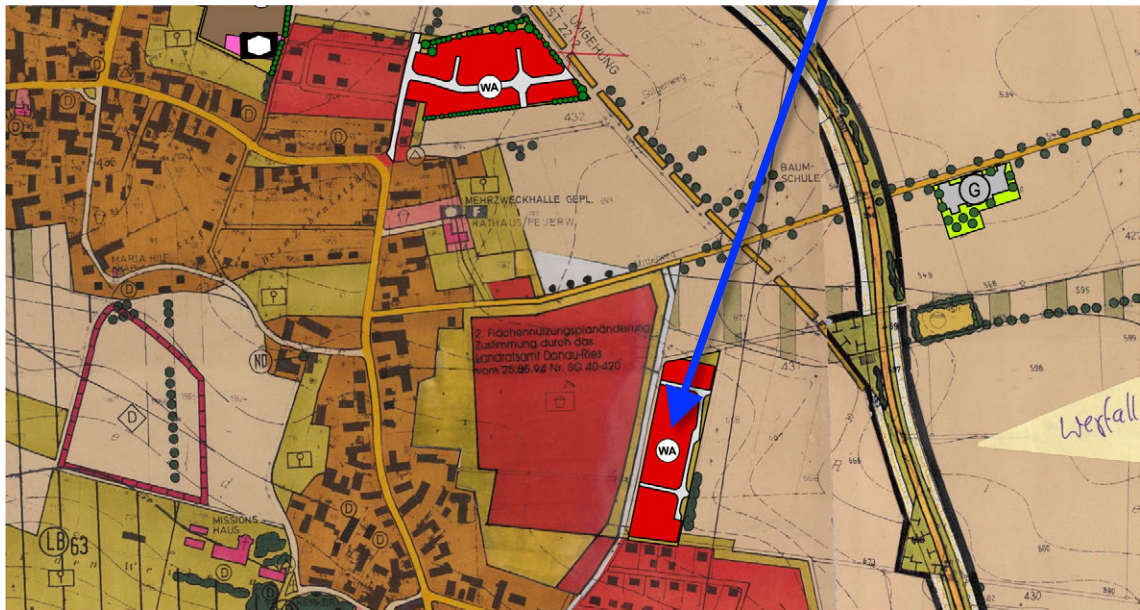


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Osten von Reimlingen.

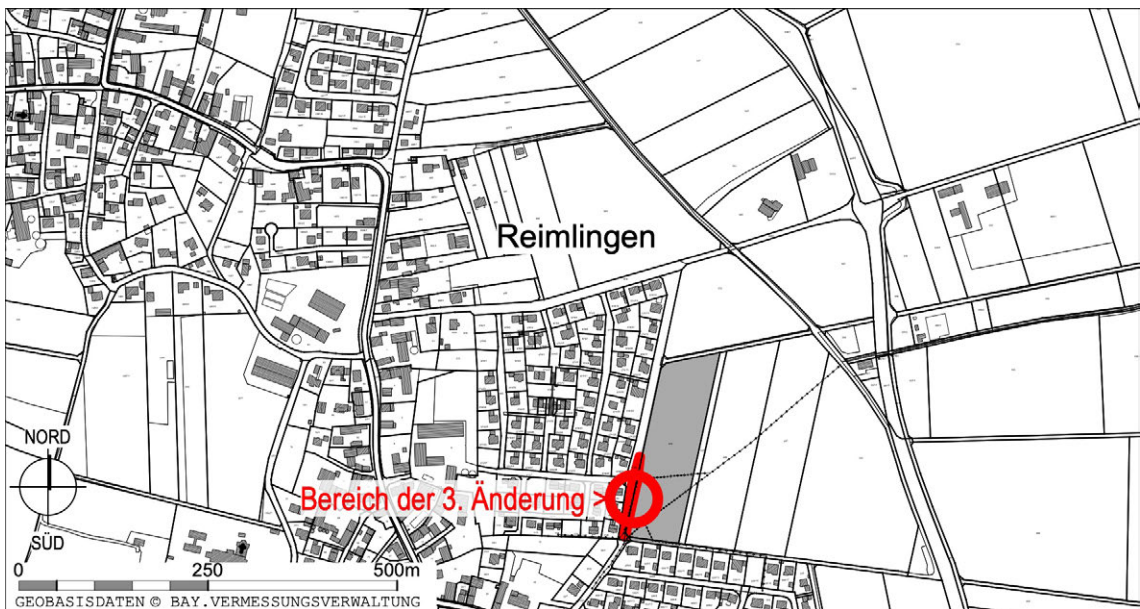
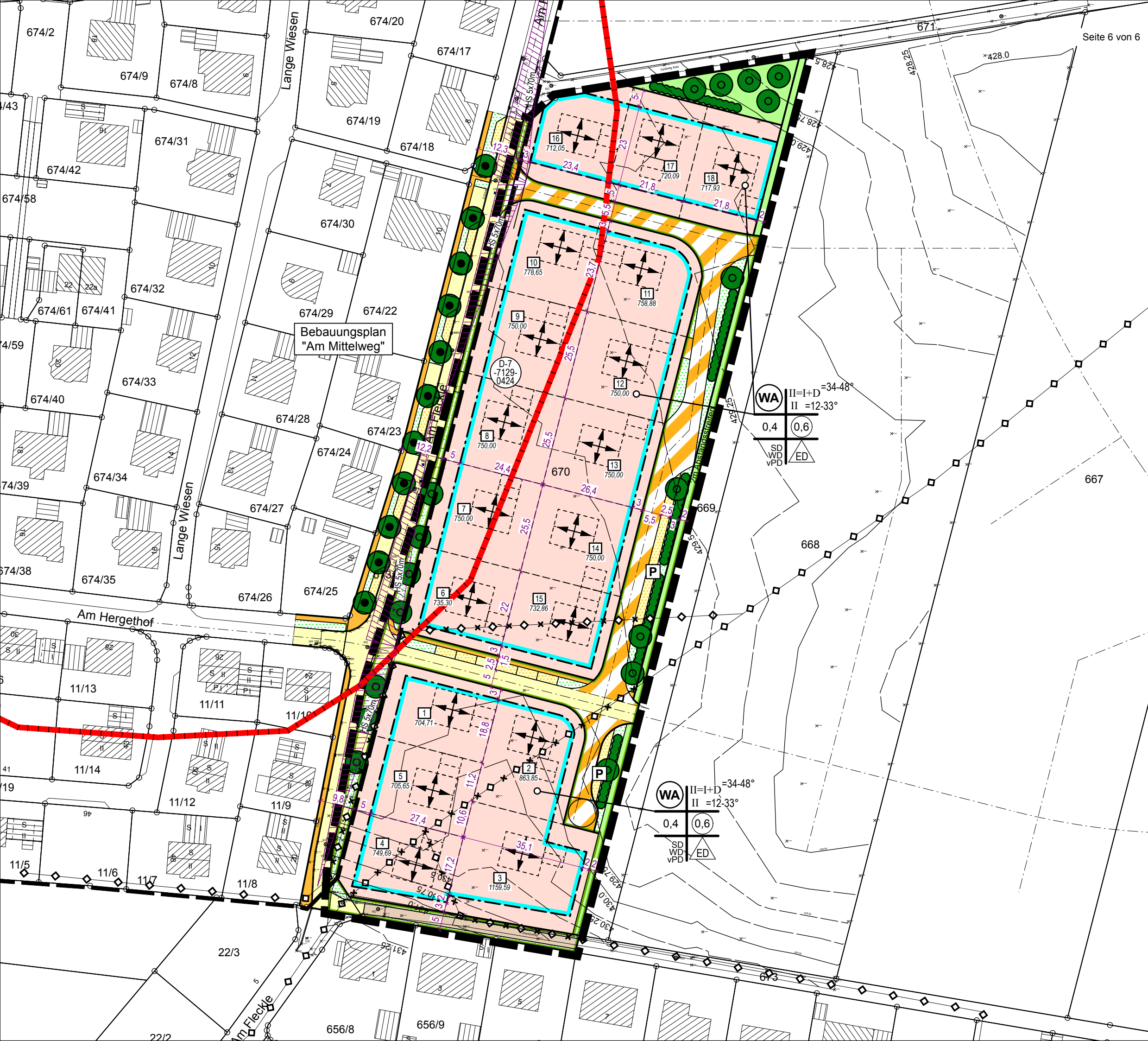


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de



GEMEINDE REIMLINGEN

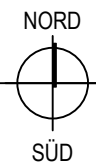
Schloßstraße 1
86756 Reimlingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "AM FLECKLE" 3. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLAN
Maßstab im Original 1:1000

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Grundlage in Gauss-Krüger-System



VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung