Gemeinde Roggenburg

Landkreis Neu-Ulm

Bebauungsplan
"Bollentenne West"
OT Schießen

Satzung
Fassung vom 09.06.2026
Mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026

Planung

glogger architekten
partnerschaft mbb
blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Die Gemeinde Roggenburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026(GVBl. S. 190) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist den vorliegenden den Bebauungsplan “Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026 als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan “Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg gilt die vom Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbb, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026.

Beigefügt und Bestandteil der Satzung sind:

- die Begründung in der Fassung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026
- der Umweltbericht in der Fassung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026

- Baugrundgutachten, Erschließung Baugebiet „Bollentenne West“, Schießen Gemeinde Roggenburg, Gutachten – Projekt-Nr. 7815-202-KCK vom 01. April 2026, des IB Kling Consult GmbH Baugrundinstitut - Bodenmechanisches Labor Burgauer Straße 30 86381 Krumbach, Tel. 08282-994-0, kc@klingconsult.de

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

- der Auszug aus dem Nachweis Ökofläche zum Ökokonto Fl. Nr. 521 Gemarkung Biberach (Ökokonto der Gemeinde Roggenburg Stand 09.07.2024/ 2025) einschließlich Nachweis Ökofläche zum Ökokonto Fl. Nr. 521 Gemarkung Biberach - Erläuterungsbericht Fassung 15.09.2023-.

- Geruchsimmissionsprognose im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens der Landkäserei Herzog GmbH hinsichtlich des Bebauungsplans „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“, Roggenburg/Schießen, Bericht-Nr. ACB-0826-266300/02 Stand 25. August 2026 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1; bis WA 7

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 2; WA 3; WA 4; WA 5	0,40
Allgemeines Wohngebiet WA 6	0,50
Allgemeines Wohngebiet WA 7	0,25

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 5; WA 7	0,50
Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 3; WA 4; WA 6;	0,60

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten als auch die Herstellung von befestigten Flächen wie Terrassen, Freisitze, Fahrflächen, Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4 Zahl der Vollgeschoße

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet da durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen die Anzahl der Geschoße unbeachtlich ist.

3.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.5.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe: Hauptgebäude

Unterer Bezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.
Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Oberer Bezugspunkt:
Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

3.6 Wandhöhe (Traufhöhe)

Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 2;
WA 3; WA 4; WA 5; WA 7
max. Wandhöhe: 6,40 m

Allgemeines Wohngebiet WA 6
max. Wandhöhe: 7,40 m

3.7 Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Satteldächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt, Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 2;
WA 3; WA 4; WA 5; WA 7
max. Firsthöhe: 9,50 m

Allgemeines Wohngebiet WA 6
max. Firsthöhe: 10,50 m

§ 4 Bauweise

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Festgesetzte Haustypen

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt.
Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.



Einzelhäuser

§ 5 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in folgenden Bereichen begrenzt:

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 5; WA 7
Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 3; WA 4
Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 4 Wohneinheiten begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 6
Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 10 Wohneinheiten begrenzt.

§ 6 Gestaltung

6.1 Dachformen

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult-; Walm- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

6.1.1 Hauptgebäude

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind nachfolgend angegebene Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet WA 1, bis WA 7

Satteldächer (SD)	20° bis 45°

Zusätzlich für Allgemeines Wohngebiet WA 7
Zusätzlich sind in diesem Bereich bei sogenannten Tiny-Häusern auch Flachdächer zugelassen.

6.1.2 Nebengebäude

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind Sattel- (SD); Walm- (WD), Zelt- (ZD), Pult- und Flachdächer (PD) mit den nachfolgend angegebenen Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet WA 1, bis WA 7

Satteldächer (SD); (WD); (ZD)	20° bis 45 °
Pultdächer (PD)	10° bis 30 °

6.2 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen sowie Dachbegrünungen zulässig.

Flachdächer sind mit Dachbegrünungen auszuführen.

Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen, dabei ist, um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, auf unbeschichtete Metall-

dächer zu verzichten sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

6.3 Dachgauben

Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen, sofern die Dachneigung mindestens 35° beträgt:

Für Dachgauben sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten:

a) Die Gesamtbreite der Dachgauben ist bis zu 2/3 der Hauslänge zulässig.

b) Gaubenfirste müssen mind. 0,50 m unter dem Hausfirst liegen.

c) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,50 m haben.

6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,50 m
an der Traufe:	0,80 m

Darüberhinausgehende Dachüberstände bei Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt. Dabei sind die übrigen Festsetzungen sowie die gesetzlichen Vorgaben der BayBO zu beachten.

6.5 Regelung für untergeordnete Bauteile

wie Anbauten, Hauseingangsüberdachungen etc.
Für diese Bauteile gelten die Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung nicht. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben der BayBO zu beachten.

6.6 Farbgestaltung und Baustoffe

6.6.1 Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich helle und pastellene Farben aus dem folgenden Farbspektrum zulässig:

- Beige (in Anlehnung an die RAL 1000 bis 1002),
- Weiß, Perlweiß, Cremeweiß, Grauweiß (in Anlehnung an die RAL 9001 – 9003, 9010, 9016, 9018),
- Weißgrün, Blassgrün, Lichtgrün, Pastelltürkis (in Anlehnung an die RAL 6021, 6019, 6027, 6034),
- Pastellblau (in Anlehnung an die RAL 5024 und 5014),
- Sand bis Sandgelb, Elfenbein (in Anlehnung an die RAL 1013, 1014, 1015),
- Grau (Steingrau, Kieselgrau, Lichtgrau, Achatgrau, Kieselgrau, Seidengrau, Telegrau (in Anlehnung an die RAL 7032, 7035, 7038, 7044, 7047)

6.6.2 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sollten aus nichtreflektierendem dunklem Material errichtet werden.

§ 7 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

7,1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen. Dabei ist zu beachten, dass der Untergrund aus nicht gut sickerfähigem Böden besteht und deshalb die Tragschichten mit entsprechendem Unterbau auszuführen und zusätzlich entsprechende Entwässerungseinrichtungen herzustellen sind.

7,2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune, max. 1,10 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 1,10 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

Für wandernde Tierarten sind die Unterkanten sämtlicher Einfriedungen, hin zum Außenbereich ohne Sockel und mit einem Abstand von ca. 10 cm von der Oberkante Naturgelände herzustellen oder entsprechende Öffnungen vorzusehen.

7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

7.3.1 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen zu den Nachbargrundstücken sind stufenlos mit einer Neigung von maximal 1:4 auszubilden.

Geländeveränderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen zur Erzielung ebener Gartenflächen dürfen so weit vorgenommen werden, dass die Vorgaben für Stützwände und Böschungen eingehalten werden können.

7.3.2 Stützmauern und Böschungen

An Grundstücksgrenzen darf die Oberkante von Stützwänden maximal 50 cm über der angrenzenden Naturgeländehöhe betragen.

Innerhalb der Baugrundstücke dürfen Stützmauern eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen.

Die Summe der sichtbaren Höhe der einzelnen Stützwände darf 1,50 m nicht übersteigen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an die Fahrbahn Hinterkante bzw. Fußweg Hinterkante anzugleichen.

§ 8 Immissionsschutz

8.1 Schallschutzgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem des südöstlich gelegenen Gewerbes (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“ [2]), der östlich verlaufenden Stoffenrieder Straße (NU 2) sowie des östlich gelegenen Sportplatzes auf das Plangebiet bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

a. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine Festverglasung mit fensterunabhängiger Belüftungsanlage oder eine Vorverglasung (Prallscheibe) mit genügend großem Überstand oder eine Vorhangfassade in einem Abstand von mindestens 55 cm vor der Mitte des betroffenen Fensters errichtet wird. Alternativ können in den Ostfassaden auch die Fenster durch vertikale Fassadenvorsprünge abgeschirmt werden.

b. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind zum Schlafen vorgesehene Räume wie Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine fensterunabhängige Belüftung errichtet wird.

8.2 Geruchsimmissionsprognose

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“ wurde nachfolgende Geruchsimmissionsprognose hinsichtlich evtl. bestehender Geruchsemissionen aus dem sich südöstlich des Plangebiets befindlichen Käsereibetrieb (Landkäserei Herzog), welches die Geruchsimmissionen auf das Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans “Bollentenne West" OT-Schießen ermittelt, erstellt.

Geruchsimmissionsprognose im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens der Landkäserei Herzog GmbH hinsichtlich des Bebauungsplans „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“, Roggenburg/Schießen, Bericht-Nr. ACB-0826-266300/02 Stand 25. August 2026 des IB AC-CON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

Der Betrieb der Landkäserei Herzog GmbH ist hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsbelastung im geplanten Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ als unbedenklich zu bewerten. Der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen in der Nachbarschaft im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist sichergestellt.

Die Geruchsimmissionsprognose ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt und somit Bestandteil der Bebauungsplansatzung

8.3 Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Wärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände, zu den nächsten Wohngebäuden, wobei auf Nachbargrundstücken maximal 3,0 m angerechnet werden dürfen, einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

§ 9 Verkehrsflächen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§10 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 11 Grünordnung und Ausgleichsflächen

11.1. In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In Bereichen der Ortsrandeingrünung auf Privatflächen hat eine fachgerechte Pflege zu erfolgen. Dabei sind keine Zier- oder Formschnitte als auch keine Kronenkappungen zulässig. Der natürliche Wuchs der Gehölze ist beizubehalten. Die Strauchhecken sind als Wildhecken zu entwickeln.

11**.2.** Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):
Linde (Tilia cordata)
Buche (Fagus sylvatica)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Feldahorn (Acer campestre)
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Durchwurzelbare Fläche für Bäume
Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):
Haselnuss (Corylus avellana)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Salweide (Salix caprea)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:
Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:
Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:
Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:
Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

11.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 11.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

11.4 Großflächige Stein-, Kies- und Schotterflächen
Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

11.5 Freiflächengestaltungsplan
Mit den Bauantragsunterlagen ist bei Freistellungs-/ Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen in dem u.a. die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen darzustellen und zu detaillieren sind.

11.6. Ausgleichsregelung
Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV durchgeführt.

Ausgleichsfläche:

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vollumfänglich außerhalb des Plangebiets durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Roggenburg erbracht.

Für den Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 19.595,0 WP werden nachfolgend angeführte und bereits hergestellte und bisher noch nicht in Anspruch genommene Ausgleichsfläche in Anspruch genommen:

- **Auf dem Grundstück Fl. Nr. 521 Gemarkung Biberach Gemeinde Roggenburg stehen lt. Auszug aus dem Ökokonto, Stand 07.09.2024 einschließlich Verzinsung bis 2026 24.384 Wertpunkte zur Verfügung.**

Hierzu wird auf den, dem Bebauungsplan beigefügten Nachweis Ökofläche zum Ökokonto auf der Fl. Nr. 521 Gemarkung Biberach Bezug genommen.

Zudem ist der Auszug aus dem Nachweis Ökofläche zum Ökokonto Fl. Nr. 521 Gemarkung Biberach (Ökokonto der Gemeinde Roggenburg Stand 09.07.2024/ 2025) Bestandteil der Satzung und ist beigefügt.

Hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht unter 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen verwiesen.

§ 12 Oberflächenwasser

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen zugeleitet werden.

§ 13 Baugrundgutachten

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrundgutachten, Erschließung Baugebiet „Bollentenne West“, Schießen Gemeinde Roggenburg, Gutachten – Projekt-Nr. 7815-202-KCK vom 01. April 2026, des IB Kling Consult GmbH Baugrundinstitut - Bodenmechanisches Labor Burgauer Straße 30 86381 Krumbach, Tel. 08282-994-0, kc@klingconsult.de

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigefügt.

§ 14 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, hinsichtlich der angetroffenen Bodenschichten, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Bebauungen nicht möglich.

Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bewirtschaften.

Im Bereich der Grünflache der Fl. Nr. 217, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, wird ein entsprechend dimensioniertes Rückhalte- und Sickerbecken errichtet. Die Bemessung hat bei der sich an das Bauleitplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung zu erfolgen. Inwieweit zusätzliche dezentrale Rückhalteanlagen (Zisternen) erforderlich werden, ist hierbei festzustellen.

Zusätzlich sind zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse dezentrale Rückhalteanlagen (Zisternen) erforderlich. Je Privatgrundstück ist eine Rückhaltezisternen mit ca. 8 – 9 m³ Nutzvolumen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Roggenburg einzubauen, wobei das Rückhaltevolumen bei stark gedrosseltem Abfluss von ca. 0,5 – 0,7 l/s mit ca. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Dach- oder Hoffläche, jedoch mindestens 3 m³ betragen sollte. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

§ 15 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO

§ 16 Stellplätze

Stellplatzsatzung
Zur Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung, die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen vom 27.05.2020 der Gemeinde Roggenburg. Eine Ablösung der notwendigen Stellplätze wird nicht zugelassen.

§ 17 Ausfahrten auf die Kreisstraße NU 2 (Stoffenrieder Straße)

Die Ein- und Ausfahrt in der Verlängerung des Enzianweges darf nicht direkt auf die Kreisstraße erfolgen. Hier sind entsprechende Maßnahmen, zur Verhinderung einer Durchfahrt (Absperrung durch Abschrankung oder Poller) vorzunehmen. Zudem sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die Kreisstraße NU 2 (Stoffenrieder Straße) nicht zulässig.

§ 18 Inkrafttreten, Überschneidungsbereich

Der Bebauungsplan “Bollentenne West" OT Schießen überschneidet sich in Teilbereichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan “Bollentenne Süd“. Hierbei handelt es sich um die in der Planzeichnung rot schraffiert dargestellten Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan “ Bollentenne Süd“ im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes “Bollentenne West" OT Schießen außer Kraft.“ Hierbei handelt es sich um die in der Planzeichnung rot schraffiert dargestellten Flächen.

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen
Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenmanagement
Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung
g des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Landwirtschaftliche Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen.
Die im Osten, Süden und Westen an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

Metalldächer
Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen
Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Vorkehrungen bezüglich Naturschutzes
Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme

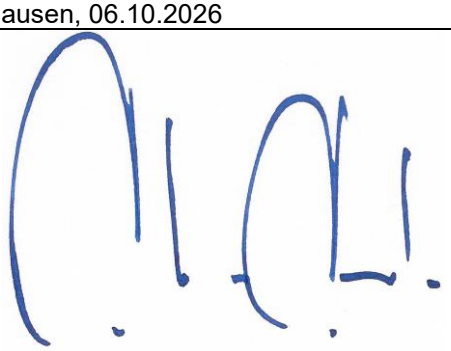
zugelassen, die kein Streulicht erzeugen. Es sind Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften
Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Roggenburg zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (insbesondere Aufstellen von Wärmepumpen)
Um immer häufiger auftretenden Lärmkonflikten durch die Nutzung von Luftwärmepumpen in allgemeinen Wohngebieten bereits frühzeitig und effektiv entgegenzuwirken, wird auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen", – Dritte Aktualisierung –LANGFASSUNG UMK-Umlaufbeschluss 47/2023 (LAI-Beschluss zu TOP 9.2 148. Sitzung) Stand 28.08.2023 verwiesen. Die darin enthaltenen gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken
(Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist)
Auf die Einhaltung der in Artikel 48 der vorgenannten Gesetzesgrundlage wird ausdrücklich verwiesen.
Darin ist ausgeführt, dass Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Einfriedungen ein Abstand zum Feldrand von mindestens 50 cm einzuhalten ist.

Balzhausen, 06.10.2026	Ausgefertigt am.....
	
Gerhard Glogger, Architekt	Thomas Franke 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 27.05.2025 den Bebauungsplan “Bollentenne West" OT Schießen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2026 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 14.07.2026 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 23.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 14.07.2026 beteiligt.

Satzung

Die Gemeinde Roggenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Roggenburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Gemeinde Roggenburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Roggenburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Roggenburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke