
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Nord-West“

Flurnummern 1429, 1429/13, 1429/14

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 02.08.2022

Projektnummer: 22094

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN	5
HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Art der baulichen Nutzung	6
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Ver- und Entsorgung	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 6 Grünordnung	8
§ 7 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Niederschlagswasser	10
2. Luftwärmepumpen	11
3. Wärmepumpen-Systeme	11
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
5. Denkmal	13
6. Bußgeldvorschrift	13
VERFAHRENSVERMERKE	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

12. Änderung des Bebauungsplanes

„Nord-West“

als Satzung.

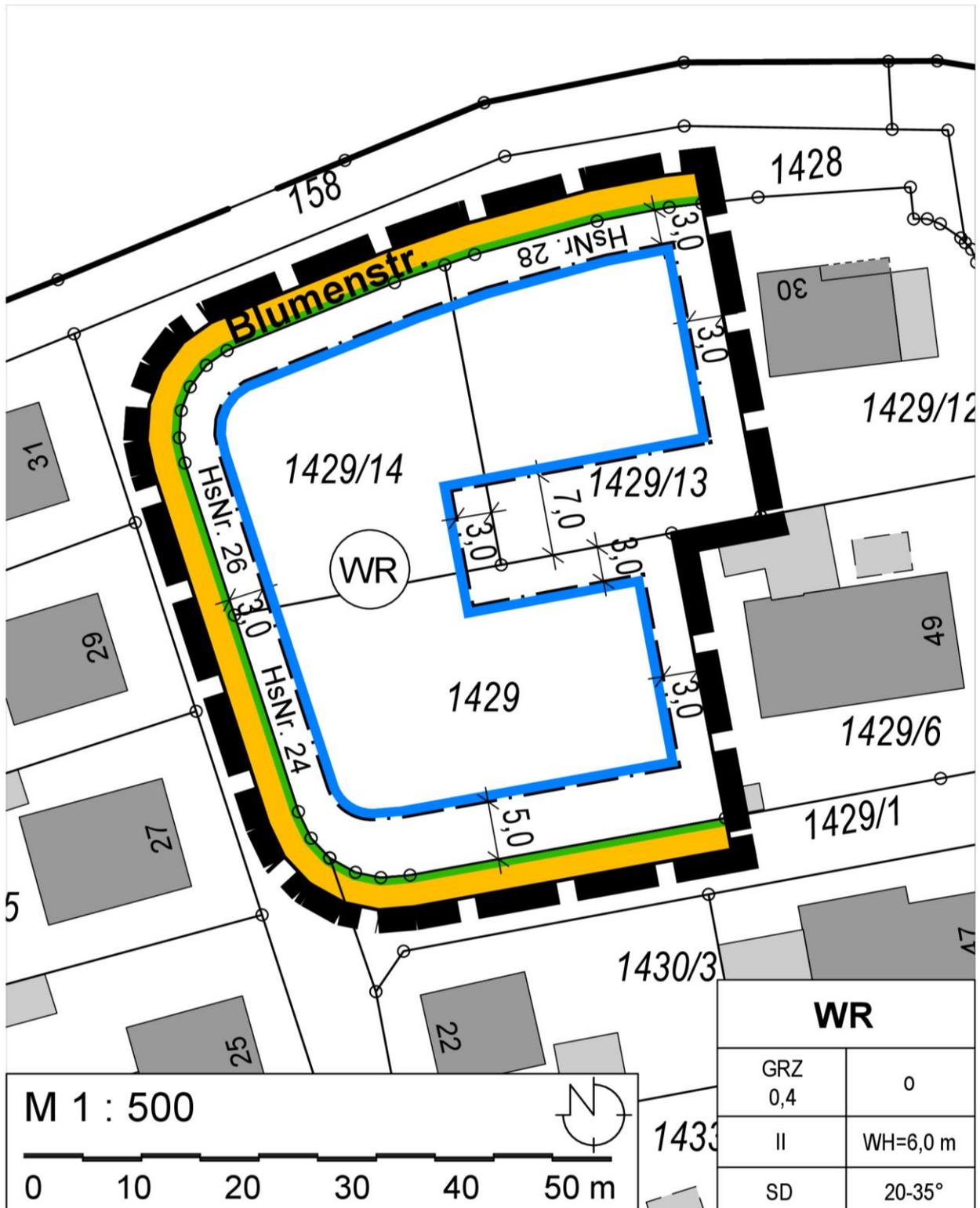
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 02.08.2022 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 02.08.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 02.08.2022

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl
o	offene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH=6,0	Wandhöhen als Höchstmaß
SD	Satteldächer
20°-35°	Dachneigung

Baugrenze



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



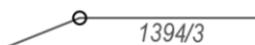
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

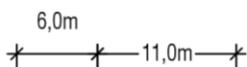
HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Reines Wohngebiet (WR)

Der in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Bereich wird als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind: Wohngebäude

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
2. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist die Blumenstraße. Die Oberkante FFB EG muss zwischen 0,25 m und 0,50 m über der Blumenstraße liegen.
3. Die Wandhöhe darf maximal 6,0 m betragen.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (3) Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß der §§ 12 und 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den Baugrenzen und den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- (4) Abstandsflächen, Abstandsregelung
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Niederschlagswasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Niederschlagswasser
- a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser
Da die Versickerung von Niederschlagswasser im Planbereich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken rückzuhalten und gedrosselt mit max. 0,3 l/s in den Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür sind auf jedem Grundstück mindestens 4 m³ Retentionsraum für Regenwasser vorzuhalten.
Bei Grundstücken > 750 m² ist der Retentionsraum gesondert nachzuweisen, wobei 4 m³ immer vorzuhalten sind.
Auf eine möglichst geringe Versiegelung von befestigten Flächen ist zu achten (Öko-pflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge anstatt Asphalt)
- (3) Verschmutztes Niederschlagswasser
Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten
 1. Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-35° zulässig.
 2. Für sonstige bauliche Anlagen (z. B. Garagen, Wintergärten, Vordächer usw.) sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Fassadengestaltung / Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.
- (3) Einfriedung

Die Höhe der Einfriedung zur Verkehrsfläche hin darf 1,20 m nicht überschreiten.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Nicht überbaubare Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- (2) Bäume zu Pflanzen

Es sind mindestens zwei Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume pro Grundstück in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen:
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.
- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

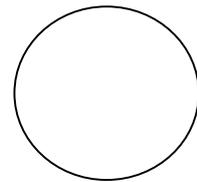
Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung vollständig ersetzt.

Ausgefertigt

Asbach-Bäumenheim,

.....

1. Bürgermeister Martin Paninka



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

2. LUFTWÄRMEPUMPEN

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem reinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 7 m
- 50 dB(A): 13 m
- 55 dB(A): 23 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

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

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Altlasten

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weist auf möglicherweise umweltgefährdende Stoffe südlich des Gebietes hin. Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 20.11.2020 ist das Grundstück Fl.Nr. 1395, Gemarkung Asbach-Bäumenheim, nicht (mehr) im Altlastenkataster für den Landkreis Donau-Ries eingetragen.

4.2 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell 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.

4.3 Bodenbelastungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann auch 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.

4.4 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

5. DENKMAL

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

6. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in dieser Zeit beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Asbach-Bäumenheim, den

.....

1. Bürgermeister Martin Paninka

4. Ausgefertigt
Asbach-Bäumenheim, den

.....

1. Bürgermeister Martin Paninka

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Asbach-Bäumenheim, den

.....

1. Bürgermeister Martin Paninka