
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Marktplatz Ortsmitte mit Park“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 07.07.2020

Projektnummer: 20007

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: Marlene Theiner, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung	7
§ 10 Einfriedungen	8
§ 13 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Wasserwirtschaftliche Hinweise	9
2. Brandschutz	9
C) VERFAHRENSVERMERKE	10

PRÄAMBEL

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

4. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz Ortsmitte mit Park“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Hinweis: Die 4. Änderung beinhaltet vorwiegend Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ bleiben mit Ausnahme der nachfolgend geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen bestehen.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.2020. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ und beinhaltet die folgenden Flurnummern: 1494/22, 1494/5 (Teilfläche) und 86/3 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 07.07.2020 mit:

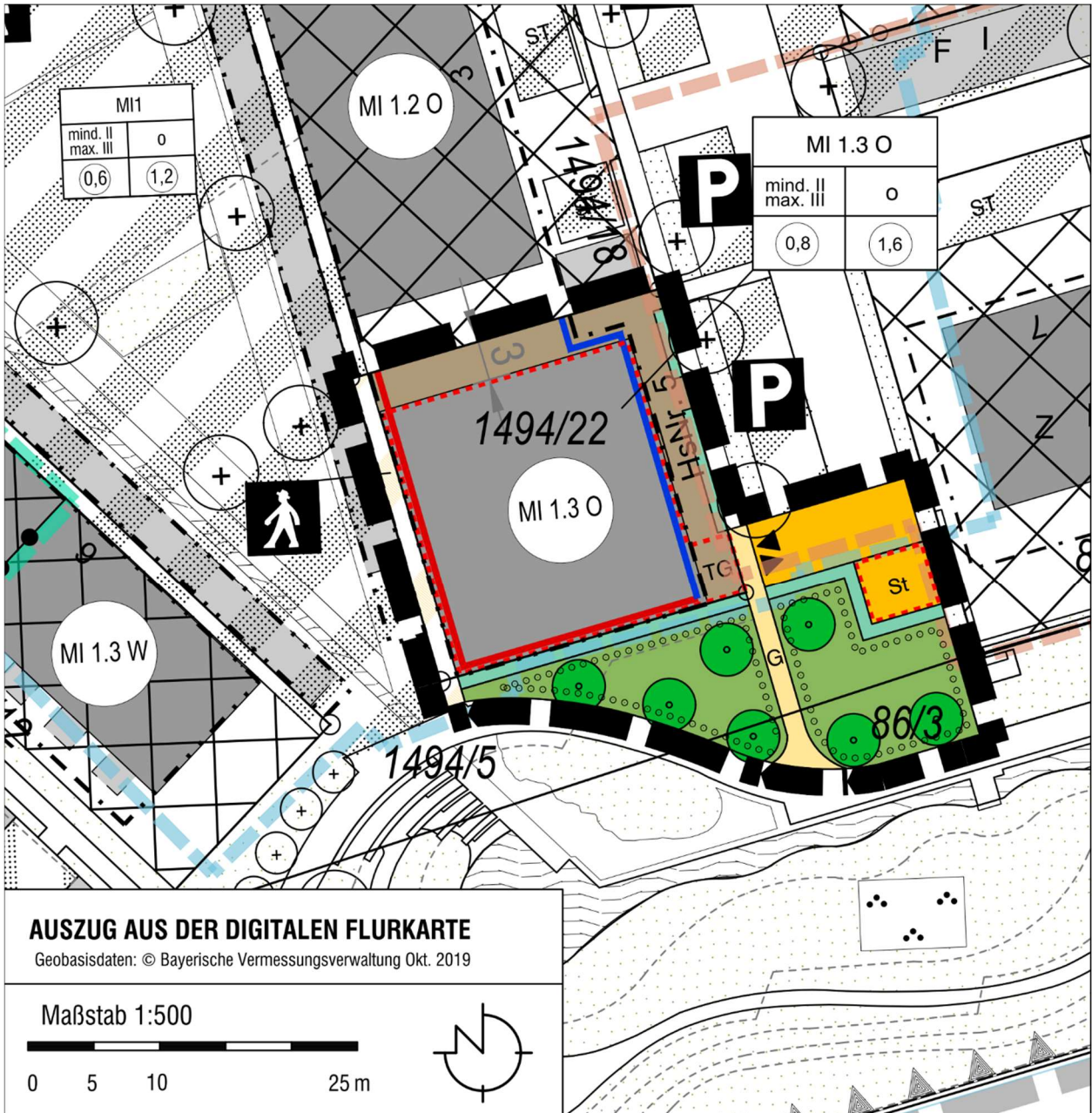
- Geltungsbereich, M 1 : 500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.07.2020

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 07.07.2020

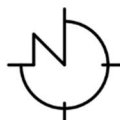
A) PLANZEICHNUNG



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung Okt. 2019

Maßstab 1:500



OPLA

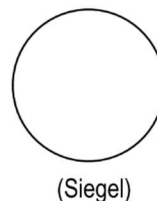
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Ausgefertigt
Gemeinde Asbach-Bäumenheim,
den

.....
Martin Paninka, 1. Bürgermeister



Fassung vom 07.07..2020
Projektnummer: 20007
Bearbeitung:
Marlene Theiner, M. Eng.

ZEICHENERKLÄRUNG

A1.1) Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (Nutzungsschablone)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 und 22 BauNVO)

- MI 1.3 O** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- mind. II
max. III Anzahl der Vollgeschosse mind. zwei und max. drei
- o offene Bauweise
- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl




Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)




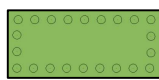


-  Baugrenze
-  Baulinie

Verkehrsflächen






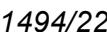
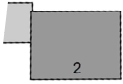

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“
-  Gehweg

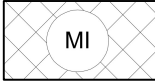
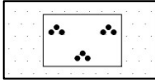

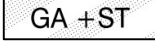

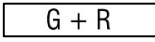
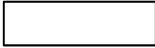





Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
TG Tiefgarage
St Stellplätze
-  Ein- und Ausfahrt
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzungen § 9(6))
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  Bäume zu pflanzen
-  Hecke (Standort kann abweichen)

A1.2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung 19.05.2009)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung 08.02.2011)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung 27.03.2012)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung 29.07.2014)
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurnummer
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Vorschlag Gebäudestellung

Nachrichtliche Übernahmen (aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Marktplatz Ortsmitte mit Park“)

-  Mischgebiet
-  Grünflächen Parkanlage „neue Mitte“
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Marktplatz
-  Flächen für Garagen und Stellplätze
-  Flächen für Parkplätze
-  Öffentlicher Geh- und Radweg
-  Straßenverkehrsflächen
-  Grundstücksein- und -ausfahrten
-  Wasserrinne/ Steglesgraben
-  Schallschutzwand mit modelliertem Erdwall
-  Bäume und Sträucher
-  Bestehende Versorgungsleitung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 Buchstabe a BauGB

- (6) Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit Bindung zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind **Bäume** der ersten oder zweiten Wuchsklasse sowie Obstbäume nachfolgender Artenlisten zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Artenliste Bäume I. Wuchsklasse

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Pflanzennamen bot. / dt.)

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
(<i>Quercus robur</i>)	(Stieleiche)
<i>Acer platanoides i.S</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Artenliste Bäume II. Wuchsklasse

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Pflanzennamen bot. / dt.)

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Pflanzennamen bot. / dt.)

<i>Malus Domestica</i>	Apfel
Sorte <i>Gravensteiner</i>	
<i>Jakob Fischer</i>	
<i>Kaiser Wilhelm</i>	
<i>Schöner von Boskoop</i>	

Zusätzlich können **Sträucher** 1-reihig in einem Pflanzabstand von 1,5 m gem. nachfolgender Artenliste gepflanzt werden.

Artenliste Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

(Pflanzennamen *bot.* / *dt.*)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Syringa i.S.</i>	Flieder
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere

außerdem:

Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

§ 10 EINFRIEDUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Einfriedungen sind zum öffentlichen Raum des Marktplatzes sowie zur südlichen öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Ausgenommen sind die gem. Planzeichnung dargestellten Formhecken.
- (2) Zu den sonstigen Straßenräumen ist eine Einfriedung mit einer Formhecke mit einer max. Höhe von 0,5 m zulässig. Formhecken aus Koniferen sind nicht zulässig.

§ 13 INKRAFTTRETEN

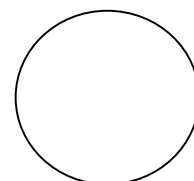
Die 4. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungsfassung und aller nachfolgenden Änderungen im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung vollständig ersetzt. Die textlichen Festsetzungen der zuletzt gültigen Fassung bleiben – mit Ausnahme der vorangehenden textlichen Änderungen – bestehen.

Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweis: Es gelten die Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Ursprungsfassung sowie der bisherigen Änderung unverändert fort. Ergänzend erfolgen nachfolgende Hinweise:

1. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

Für eine evtl. Bauwasserhaltung im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Aufgrund der möglichen Vorbelastung des Grundwassers ist nicht auszuschließen, dass bei der Bauwasserhaltung belastetes Grundwasser gefördert und/oder herangezogen wird. Es wird empfohlen, die diesbezügliche Situation frühzeitig zu bewerten und Maßnahmen zur schadlosen Beseitigung von mit Schadstoffen belastetem Grundwasser vorsorglich einzuplanen.

2. BRANDSCHUTZ

- 2.1 Die Zufahrt ist für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t Gesamtgewicht sicherzustellen. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ gilt als Grundlage für die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen.
- 2.2 Durch die bereits vorhandene Bebauung kann von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen werden.
- 2.3 Die Feuerwehr Asbach-Bäumenheim kann einen 2. Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr bis zu einer Brüstungshöhe von 8 Meter über der Erdoberfläche gewährleisten. Gebäude müssen mit Leitern leicht umgehen zu sein. Anleiterstellen für tragbare Leitern sind vorzusehen. Sollten mehr als 10 Personen über Leitern der Feuerwehr zu retten sein, ist zwingend ein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich. Liegt die Brüstungshöhe über 8 Meter über der Erdgleichen und es ist kein 2. baulicher Rettungsweg vorhanden, kann die Feuerwehr den 2. Rettungsweg nicht sicherstellen, da eine Drehleiter in der Hilfsfrist von 10 Minuten nicht zur Verfügung steht. Die nächstgelegene Drehleiter steht in Donauwörth.

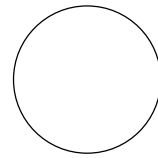
C) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2020 bis 15.05.2020 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2020 bis 15.05.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.07.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



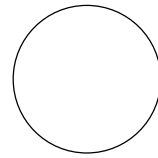
(Siegel)

- 5. Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



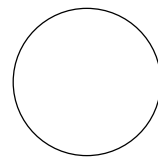
(Siegel)

- 6. Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



(Siegel)