
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Nord-West“

Fl. Nrn. 1394, 1394/1, 1394/2, 1394/3 und Teilfl. Nr. 1395/2

Satzung

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 29.09.2020

Projektnummer: 20077

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 | 6 |
| B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 7 |
| § 1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| § 2 Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| § 3 Bauweise, Grenzabstände | 7 |
| § 4 Immissionsschutz | 8 |
| § 5 Gestaltungsfestsetzungen | 9 |
| § 6 Grünordnung | 9 |
| § 7 Inkrafttreten | 10 |
| TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 11 |
| 1. Niederschlagswasser | 11 |
| 2. Wärmepumpen-Systeme | 12 |
| 3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz | 12 |
| 4. Überwachung | 13 |
| 5. Bußgeldvorschrift | 13 |
| C) 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

11. Änderung des Bebauungsplanes

„Nord-West“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

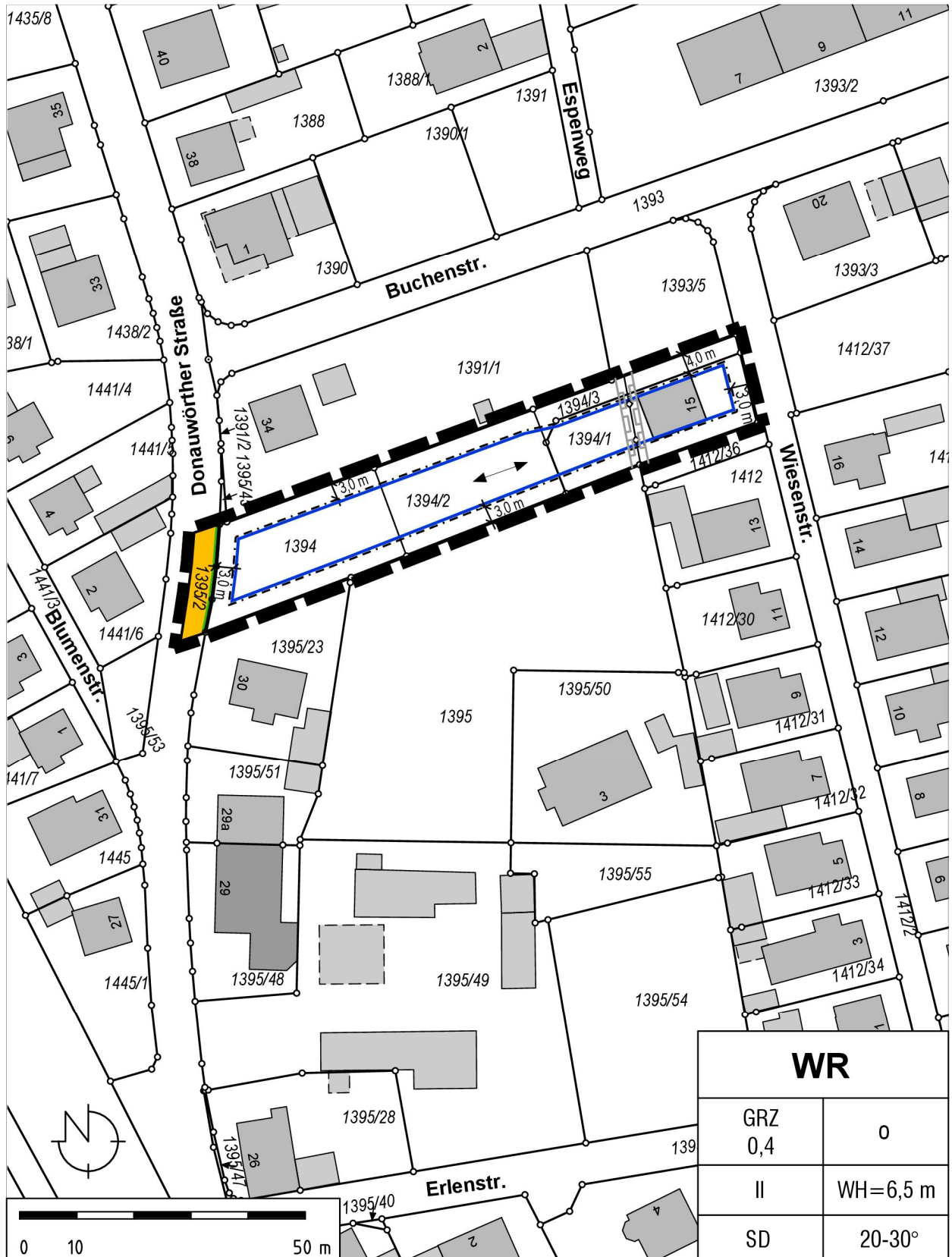
- A) Planzeichnung in der Fassung vom 29.09.2020 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.09.2020 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---------|--------------------------------------|
| GRZ 0,4 | max. zulässige Grundflächenzahl |
| 0 | offene Bauweise |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| WH=6,5 | Wandhöhen als Höchstmaß |
| SD | Satteldächer |
| 20°-30° | Dachneigung |

Baugrenze



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

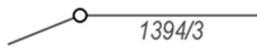


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Firstrichtung

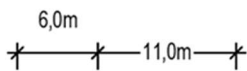
HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung



verrohrter Bachlauf "Stegelesgraben"
(Hinweis auf einzuhaltende Abstände und Leitungsrechte)

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 jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 50 cm abgewichen werden.

§ 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.
- (4) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) **Luftwärmepumpen**
1. Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:
Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m
- 45 dB(A) / 4m
 - 50 dB(A) / 7 m
 - 55 dB(A) / 13 m
- Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).
2. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
3. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30° zulässig.
Für sonstige bauliche Anlagen (z. B. Garagen, Wintergärten, Vordächer usw.) sind alle Dachformen zulässig.
Dachaufbauten (Gauben) sind nicht 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 Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.
- (3) Einfriedung
Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Nicht überbaubare Flächen
 1. 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) 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.

(3) Bäume zu Pflanzen

Es sind mindestens zwei Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

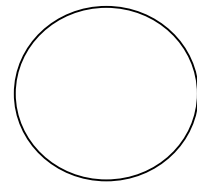
Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung vollständig ersetzt.

Ausgefertigt

Gemeinde 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).

2. 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.

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Altlasten

Gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes befinden sich südlich des Gebietes möglicherweise umweltgefährdende Stoffe.

3.2 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.

3.3 Bodenbelastungen

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.

3.4 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.

3.5 Kampfmittel

Auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln wird hingewiesen. Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Bauherren und den ausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen geltenden Vorschriften, Regeln und Informationsschriften der Gesetzlichen Unfallversicherungsträger wird hingewiesen, insbesondere auf die BGI 833 „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ sowie die BGI 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“.

4. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

5. 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).

C) 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