

GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



BEBAUUNGSPLAN

„Schumannallee Asbach-Bäumenheim“
und 4. Teiländerung Bebauungsplan „Beethovenstraße“

SATZUNG

Fassung vom 29.04.2014

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 29.04.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 29.04.2014
- Satzung vom 29.04.2014

Beigefügt ist

- Begründung mit Umweltbericht vom 29.04.2014
- Nachweis Flächenmanagement vom 04.02.2014
- Schalltechnische Untersuchung IB Kottermair vom 04.12.2013

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus dem räumlichen Geltungsbereich TG 1 (Bebauungsplanzeichnung) und dem räumlichen Geltungsbereich TG 2 (Ausgleichsfläche).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bereich wird als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Ziff. 1: Wohngebäude
- Ziff. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.3 Nicht zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

1.4 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Ziff. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ziff. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Ziff. 3: Anlagen für Verwaltungen
- Ziff. 4: Gartenbaubetriebe
- Ziff. 5: Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert von 0,35 für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird - nach §19 Abs. 3 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte für die Zahl der Geschosse - wie in der Planzeichnung ersichtlich - sowie die Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Im WA gilt:

Im WA sind zwei Gebäudetypen zulässig. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig (II). Bei Gebäuden mit steilgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (II=I+D).

Die Wandhöhe WH darf

bei flach geneigten Dächern max. 6,5 m

bei stark geneigten Dächern max. 4,0 m

betragen.

Die Gesamthöhe GH darf

bei flach geneigten Dächern max. 9,5 m

bei stark geneigten Dächern max. 9,5 m

betragen.

Definition flach geneigtes Dach: Neigung von 5° bis 29°

Definition stark geneigtes Dach: Neigung von 30° bis 50°

2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf max. +/- 0,2 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des WA gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

5 STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 5.1 Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind 2 Stellplätze je Hauseinheit nachzuweisen. Bei Einzelhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 5.3 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu allen anderen Grundstücksseiten (zum Nachbargrundstück, zu öffentliche Grünflächen etc.) sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4 Vor den Garagen ist ab der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m * 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf.
- 5.5 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.)

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

6.3 Dächer, Dachaufbauten

Im WA sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 5°- 29°
(Zeltdach, Walmdach und Pultdach)
- stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 50°
(Satteldach)

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Ausgefallene Gaubenarten wie Fledermausgauben oder Spitzgauben sind unzulässig. Zwerchbauten sind zulässig; Zwerchhäuser dürfen max. 2,5m tief sein.

Die Dachaufbauten dürfen max. 50% der Länge des Hauptbaukörpers betreffend betragen. Sie müssen 1m unterhalb des Hauptfirstes sein.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Es ist ein Durchlass von 15 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen.

6.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das neu herzustellende Gelände (OK Gelände) ist an die OK der jeweils dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße anzugleichen. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen.

8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

- 8.1** Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist - soweit von der Bodenbeschaffenheit möglich - auf dem Grundstück und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten und Rigolen). Unbelas-

tetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 kommt hierbei die Regelung des Wasserabflusses zum Tragen. Der Steglesgraben dient u.a. der Aufnahme des abfließenden Niederschlagswassers.

8.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

8.3 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9 4. TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „BEETHOVENSTRASSE“

Für den Bereich der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“.

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

10.2 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste A

10.2.1 Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)

10.2.2 Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)

- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

10.2.3 Bäume auf Baugrundstücken

Pflanzqualität: StU 12/14

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Juglans regia (Walnuss)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

10.2.4 Sträucher (Öffentliche Grünflächen)

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Viburnum i.S. (Schneeball)

10.2.5 Heckenpflanzen

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

10.3 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche dürfen keine weiteren baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen sowie gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung, wo immer möglich, zu bevorzugen ist.

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste sind Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 5 m verschoben werden, der Pflanzabstand hat mindestens 2 m zu betragen.

Um die Einfahrt zu den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten ist die Eingrünung je nach Bedarf an geeigneten Stellen zu durchbrechen und als Zufahrtsweg anzulegen.

10.3.1 Gehölze in Grünflächen

Bevorzugte Verwendung von heimischen Gehölzarten in einer natürlichen Anordnung und Zusammensetzung. (gemäß Pflanzliste A)

10.3.2 Einzelbäume und Baumgruppen

Lockere, raumbildende Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme STU 16 - 18 cm.

Arten wie: Pflanzliste A

10.3.3 Bäume im Straßenraum

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

Großkronige Bäume gemäß Pflanzliste A, I. Wuchsklasse

Kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste A, II. Wuchsklasse

10.3.5 Rasenflächen

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen wie etwa Spielbereiche und Straßenbegleitgrün sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

10.4 Private Grünfläche

Sträucher sind gemäß der Pflanzliste in gruppenweiser und lockerer Anordnung in versetzten Reihen zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt ca. 2 m. Eine Gruppe muss mind. aus 5 bis 15 Sträuchern bestehen. Zwischen den Sträuchern müssen die Abstände 3 bis 5 m betragen.

10.5 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Insgesamt ist auf den Wohnbauflächen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, ist nicht zulässig. In den privaten Gartenflächen ist die Pflanzung von Koniferen (z.B. Thuja) und geschnittenen Hecken im Bereich des öffentlichen Straßenraumes unzulässig.

Die Pflanzung straßenbegleitender Bäume auf privater Grundstücksfläche ist hier anrechenbar.

11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Schumannallee Asbach-Bäumenheim“ sind Flächen für den Ausgleich von 13.360 m² bereit zu stellen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist wie folgt zu erfüllen:

- 1) Neuanlage einer Ausgleichsfläche nördlich an das Wohngebiet angrenzend auf Flur Nr. 167 (TF) in der Größe von 6.296 m².

Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu entwickeln:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche
- Punktuelle Baum- und Gehölzpflanzungen
- Anlage von wechselfeuchten Bereichen

Der Mindestkronenabstand der großkronigen Baumkronen zu den nachbarschaftlichen Flächen muss mindestens vier Meter betragen.

- 2) Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Mertingen, Gemarkung Heißesheim Fl. Nr. 5241 mit 5.120 m² sowie Verzinsung (3% auf 8 Jahre) mit 1.229 m², Beginn der Maßnahmen: Mitte Juni 2006

Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu entwickeln:

- extensive Frisch- bis Feuchtwiese

Folgende Maßnahmen sind zu vollziehen:

- Extensivierung der Mahd
- Keine Düngung
- Aushagerung 3-5 Jahre, 2 schürige Mahd, Mitte Juli und Anfang September, Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach entsorgen
- Langfristig: 1-schürige Mahd Anfang bis Mitte September, Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach entsorgen
- Von Verbuschung freihalten.

- 3) Renaturierung des derzeit verrohrten Steglegrabens nördlich der Weidenstraße Fl. Nr. 166 (TF) mit 715 m².

Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu entwickeln:

- Öffnung des verrohrten Steglesgrabens im Bereich des Wohnbaugebietes „Schumannallee“, wie im Wohngebiet „Beethovenstraße“ bereits erfolgt
- Fortführung der Renaturierung

Spätestens 3 Jahre nach gültiger Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Rahmen des Ökonontos abgedeckt werden, herzustellen.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schumannallee“ und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ ist am 04. Dezember 2013 vom Büro Andreas Kottermair Beratender Ingenieur durchgeführt worden (Auftragsnummer: 4888.0/2013-PT).

Hinweis: Durch das Wohngebiet des Bebauungsplanes „Beethovenstraße“ wurde an der Bundesstraße B2 eine bis zu 5,5m hohe Lärmschutzeinrichtung beschlossen. Sie wurde zunächst als Lärmschutzwall konzipiert, soll nunmehr aber in Form einer schalltechnisch gleichwertigen Gabionenwand realisiert werden.

Ein baulicher Schallschutz ist für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche erforderlich. Folgende Festsetzungen sind hierzu getroffen:

- Nachts schutzbedürftige Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) müssen im gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplanzeichnung für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer Lärm abgewandten Fassadenseite (Süd- oder Westseite bzw. Südwest- oder Nordwestseite) aufweisen.
- Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zu den Lärm abgewandten Seiten nicht für alle betroffenen schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumdurchlüftung Glasvorbauten (Wintergärten etc.) vorzusetzen oder müssen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung der Räume sicherstellen.
- Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau, Lüfter und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

13 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

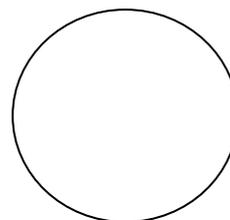
Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Asbach-Bäumenheim, den

.....
Otto Uhl
Erster Bürgermeister



Siegel

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



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

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Niederschlagswasserversickerung

Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Baugrundstücke Steglesgraben

Für alle Baugrundstücke entlang des Steglesgrabens wäre zu prüfen, ob dort wasserdichte Keller die bessere Lösung wären.

Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Viewer-denkmal.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. 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.

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Unterbauhöhen 110-kV-Leitung Anlage 52001 (L5/K5)

-Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Bestand unserer Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste

nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden

-Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

-Zu unseren Maststützpunkten muss uns für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden

-Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, uns zur Stellungnahme zuzuleiten

-Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen

-Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit uns zulässig

-Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gern. Art 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Wir bitten um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung

-Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit uns abzustimmen

-Von unseren Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können

-Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit uns abzusprechen

-Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen

-Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit unserem Sachgebiet Instandhaltung Hochspannung" - Tel 0821/328-2315 Rücksprache zu nehmen

-Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektromedienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist

-Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von $\pm 0,00$ m der Gebäude ausschlaggebend