

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Am Riedweg“

(Ortsteil Hamlar)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13b 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 26.07.2022

# 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22037  
Bearbeitung: WD/CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	6
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	7
§ 4 Größe der Grundstücke .....	7
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	7
§ 6 zulässige Zahl der Wohnungen .....	8
§ 7 Ver- und Entsorgung .....	8
§ 8 Grünordnung .....	8
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen .....	9
§ 10 Inkrafttreten .....	11
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	12
2. Niederschlagswasser .....	13
3. Immissionsschutz .....	14
4. Wärmepumpen-Systeme .....	14
5. Denkmalschutz .....	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	15
7. Bußgeldvorschrift .....	16
<b>C) VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>17</b>
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>18</b>

## PRÄAMBEL

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

## **Bebauungsplan**

### **„Am Riedweg“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung M 1 : 1.000 in der Fassung vom 26.07.2022 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.07.2022 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

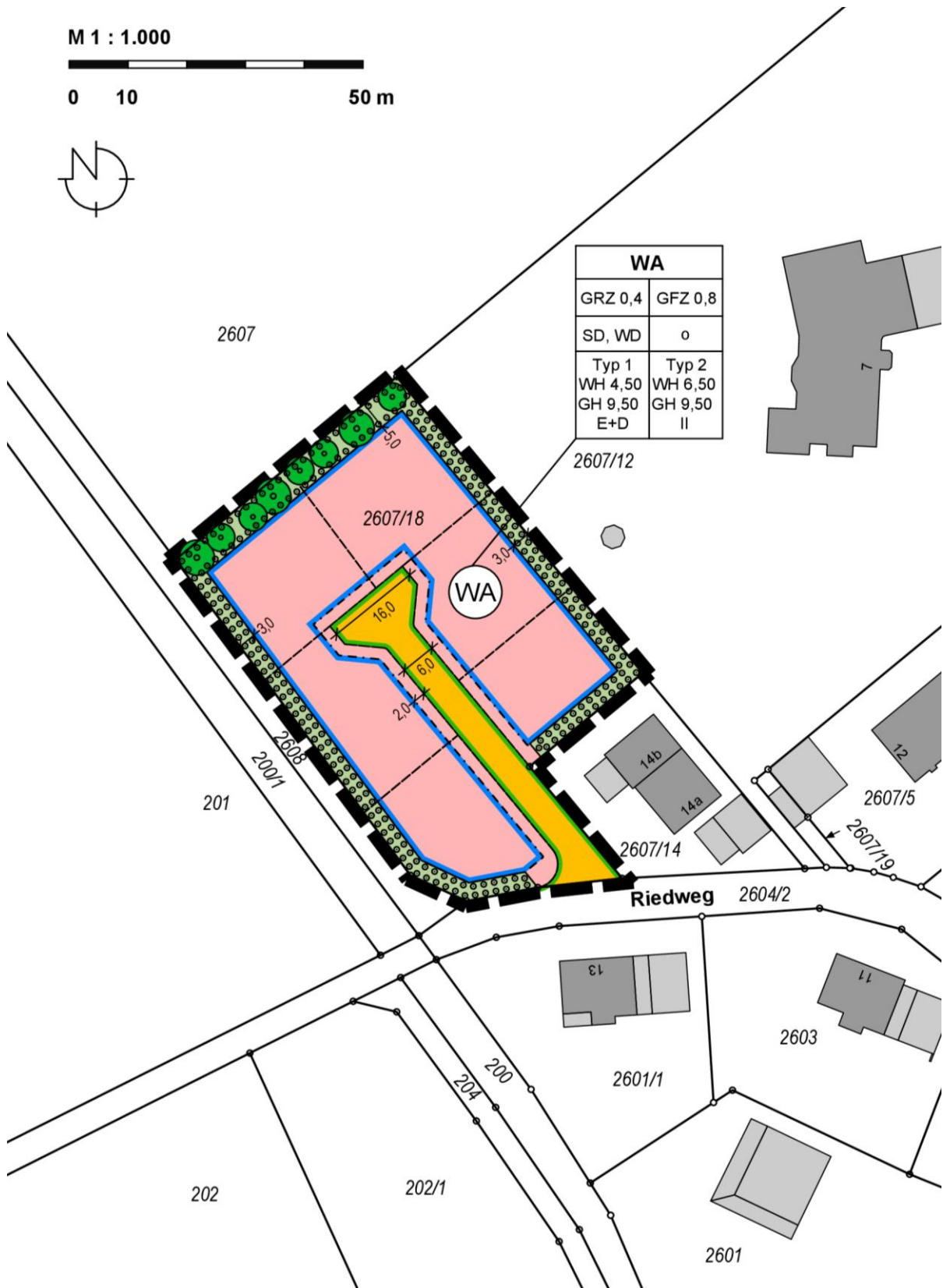
- D) Begründung in der Fassung vom 26.07.2022

A) PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000

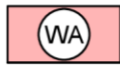


WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD, WD	o
Typ 1 WH 4,50 GH 9,50 E+D	Typ 2 WH 6,50 GH 9,50 II



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD, WD	o
Typ 1 WH 4,50 GH 9,50 E+D	Typ 2 WH 6,50 GH 9,50 II

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl  
 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl  
 SD, WD zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach  
 II / E+D max. zulässige Vollgeschosse (Typ 2 II, Typ 1 E+D)  
 WH max. zulässige Wandhöhe in Metern  
 GH max. zulässige Gesamthöhe in Metern

### Baugrenze



Baugrenze

### Verkehrsflächen

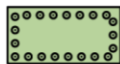


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### Grünordnung



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



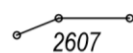
Bäume zu pflanzen

### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Riedweg"

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Metern



Vorschlag Parzellierung

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

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

- (1) Zulässig sind:
- a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Nicht zulässig sind:
- a) Gartenbaubetriebe
  - b) Tankstellen
  - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - e) Anlagen für Verwaltungen

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl  
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*
- Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*
- Es ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 zulässig.
- (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. Diese muss zwischen 401,5 m ü. NHN und 402,00 m ü. NHN liegen. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
  
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

2. Diese Gebäudetypen sind zulässig:  
Typ 1: Wandhöhe (WH) max. 4,50 m, Gesamthöhe (GH) max. 9,50 m  
Typ 2: Wandhöhe (WH) max. 6,50 m, Gesamthöhe (GH) max. 10,50 m
- (3) Vollgeschoss  
*gem. § 20 BauNVO*  
Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei bei Typ 1 sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (E+D).

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

- (1) Bauweise  
*gem. § 22 BauNVO*  
es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen  
*gem. § 23 BauNVO*
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
  2. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
  3. Stellplätze sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung  
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### § 4 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

Je Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> und für eine Doppelhaushälfte mindestens 290 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### § 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

*Hinweis: Die Satzung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim über die Herstellung von Stellplätzen ist in der aktuellen Fassung anzuwenden.*

- (1) Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.
- (2) PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu befestigen.

## § 6 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Im gesamten Plangebiet sind je Einzelhaus im WA höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

## § 7 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) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

## § 8 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

- (1) Private Grundstücksflächen

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.

Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (schiefe Ebene) ohne Stützmauer auszugleichen.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 10-12 cm) im Nordwesten des Plangebietes ist einzuhalten. Der Standort der Bäume kann geringfügig abweichen.
2. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind pro Grundstück mindestens 2 Bäume der II Wuchsklasse zu pflanzen. Zusätzlich sind Sträucher in 2 Reihen, versetzt zueinander, mittlerer Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Grenzabstand Stammmittelpunkt mind. 2 m zu pflanzen. Sträucher sind in artgleichen Gruppen zu 3 - 5 Pflanzen zu setzen.
3. Bäume können mit den bereits vorgesehenen Pflanzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 1 verrechnet werden.
4. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen zu verwenden. Jedoch sind auch fremdländische, standortgerechte und klimaresistente Bäume zugelassen.

(3) Ersatzpflanzung

Für entfallene Laubbäume mit einem StU größer 30 cm ist eine artengleiche Ersatzpflanzung (Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 10-12 cm) auf demselben Grundstück vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

---

## § 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
  2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
  3. Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Unzulässig sind Pult-, Krüppelwalm-, Mansard- und Tonnendächer. Flachdächer müssen als Gründach ausgebildet werden.
  4. Für Gebäude Typ 1 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
  5. Für Gebäude Typ 2 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig.
  6. Zusammengebaute Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
  7. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ausschließlich bei geneigten Dächern und ab einer Dachneigung von 42° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge der entsprechenden Dachfläche betragen. Werden Dachaufbauten auf beiden Dachseiten ausgeführt, so hat dies in gleicher Form zu geschehen. Dacheinschnitte sind generell unzulässig. Dachaufbauten sind in ihrer Eindeckung und Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.
  8. Wandhöhen von Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe überschreiten. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- (2) Fassadengestaltung und Dacheindeckungen
1. 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.
  2. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, rotbraunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (3) Einfriedungen
1. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 5 m).

2. Im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossene Wandeneinfriedungen (mind. 70 % geschlossen) z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden.
3. Einfriedungen haben zur Oberkante des natürlichen Geländes einen Mindestabstand von 15 cm einzuhalten.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

---

Der Bebauungsplan „Am Riedweg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Jedoch sind auch fremdländische, standortgerechte und klimaresistente Bäume zugelassen.

Folgende Arten werden empfohlen:

#### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

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

#### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Aesculus* (Kastanie)

Für die Ortsrandeingrünung:

- *Gleditsia triacanthos* 'Inermis'/'Skyline' (Dornenlose Gleditschie)
- *Tilia cordata* 'Roelvo'/'Rancho' (Winterlinde, Stadtlinde)
- *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)

#### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Magnolia kobus* (Baummagnolie)
- *Robinia pseudoacacia* (Kugelrobinie)
- *Fraxinus ornus* (Blumenesche/Mannaesche)

#### **Sträucher**

Arten wie:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter fruchtende (Wild-)Gehölze wie
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Ribes uva-crispa (Stachelbeere)

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 2.1 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.

### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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.

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).

### 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

#### 3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

#### 3.2 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 Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

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

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel 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.

### 4. 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](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.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### 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.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 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.

### 6.2 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.

### 6.3 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.

## 7. 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).



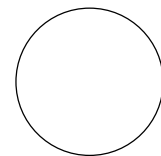
**C) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . (und erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . .) beteiligt.
3. Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . (und erneut in der Zeit vom . . . . . bis . . . . .) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

5. Asbach-Bäumenheim, den . . . . .

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



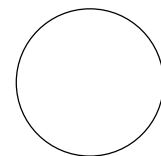
(Siegel)

6. Ausgefertigt

Asbach-Bäumenheim, den . . . . .

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



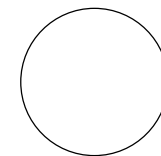
(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Asbach-Bäumenheim, den . . . . .

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

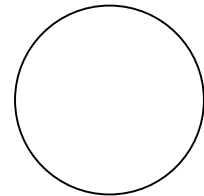
### Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

### Inkrafttreten

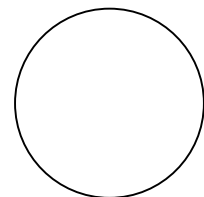
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Riedweg“ wurde am ..... gemäß §  
10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



(Siegel)