
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

BEBAUUNGSPLAN „Westlich Alois-Tenschert-Ring“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung sind in blauer Schriftfarbe markiert

ENTWURF

Auftraggeber: Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 08.03.2022

Projektnummer: 20037

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: W. Dehm
J. Erne

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 5 Ver- und Entsorgung	6
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	9
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	10
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 10 Immissionsschutz	11
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	15
§ 12 Inkrafttreten	16
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
1. Niederschlagswasser	17
2. Hochwasserschutz	18
3. Immissionsschutz	18
4. Sonstige landwirtschaftliche Belange	19
5. Wärmepumpen-Systeme	19
6. Denkmalschutz	20
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
8. Überwachung	21
9. Bußgeldvorschrift	22

PRÄAMBEL

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

Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2022

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 08.03.2022 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.03.2022 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2022
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ in Asbach-Bäumenheim: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: Dokument LA10-175-G13-T02 vom 10.11.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf die bedingte Festsetzung – Baureihenfolge unter § 10 Abs. 3 der Satzung wird hingewiesen.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 2. Im WA sind zulässig:
 - a) Wohngebäude
 - b) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Im WA sind ausnahmsweise zulässig:
 - a) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Im WA sind nicht zulässig:
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) Gartenbaubetriebe
 - e) Tankstellen
 - f) Einzelhandelsbetriebe

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl
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.
1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von **0,6** ist als Höchstgrenze 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.**

2. Der obere Bezugspunkt ist für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt von der Oberkante Wand und der Unterkante der Dachhaut.
3. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
4. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
5. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
6. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OK FFB EG) wird für gesamten Planbereich bei mindestens 402,75 m ü. NHN und höchstens 403,00 m ü. NHN festgesetzt.

Gebäude sind bis zur Mindesthöhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaranzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

7. Folgende minimalen und maximalen Höhen sind für Hauptgebäude im WA maßgeblich:

Wandhöhe (WH) mind. 8,0 m

Wandhöhe (WH) max. 9,0 m

Gesamthöhe (GH) min. 10,0 m

Gesamthöhe (GH) max. 11,0 m

- (3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal drei Vollgeschosse als Höchstwert zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Im WA gilt die geschlossene Bauweise (g), zulässig sind ausschließlich Hausgruppen.

- (2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Entlang der Baulinie ist zwingend lückenlos auf der gesamten Länge der Baulinie ein Baukörper mit einer Mindesthöhe von 10 Meter über der gem. § 2 Ziffer 6 festgelegten OK FFB EG zu errichten, die als Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkung dienen. Dieser Baukörper kann auch Bestandteil eines Gebäudes sein. Die Vorgaben aus § 10 Abs. 2 a) sind einzuhalten.
 3. Garagen, sind in die Hauptbaukörper zu integrieren. Freistehende Garagen sind nicht zulässig. Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
 2. Ausgenommen hiervon sind die Lärmschutzwände gem. Planzeichnung. Diese dürfen in der festgesetzten Höhe entlang der Grundstücksgrenze in den Abstandsflächen anderer Gebäude sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

1. Zwischen Garagen und 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. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
3. PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu befestigen.
4. Tiefgaragenzufahrten und deren Einhausungen haben einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

§ 5 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

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Da die Versickerung von Niederschlagswasser im Planbereich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken rückzuhalten und gedrosselt zum Vorfluter (Schmutter) zu leiten. Hierfür sind auf jedem Grundstück mindestens 4 m³ Retentionsraum für Regenwasser vorzuhalten, der das gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt mit max. 0,3 l/s an den Regenwasserkanal abgibt.

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 (Ökopflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge anstatt Asphalt)

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 6 GRÜNORDNUNG

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

(1) Entlang der Erschließungsstraße, entlang des Feldwegs und entlang der Schallschutzmaßnahme im Westen sind gem. Planzeichnung heimische Laubbäume min. II. Ordnung entsprechend den in § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Arten der Artenliste dieser Satzung zu pflanzen. Der festgesetzte Standort kann hierbei bis zu 5,0 m entlang der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche verschoben werden. Ein Mindestabstand von 8 m zwischen den Pflanzungen sowie die Anzahl der Bäume ist jedoch zwingend beizubehalten.

(2) Private Grünflächen

1. Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

2. Parkplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Alle 5 Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 16-18 cm, entsprechend den in § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Arten der Artenliste dieser Satzung zu pflanzen.

3. Hecken und Sträucher sind entsprechend den in § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Arten der Artenliste dieser Satzung zu pflanzen. Koniferen (wie z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
4. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 16-18 cm, entsprechend den in § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Arten der Artenliste dieser Satzung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume auf privaten Grundstücksflächen können hierauf angerechnet werden. Der festgesetzte Standort darf verändert werden, die festgesetzte Anzahl ist aufrecht zu erhalten.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode 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.

(4) Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden festgesetzt:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfel)
- *Prunus avium*, in Sorten (Kirsche)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birne)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewönl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewönl. Heckenkirsche)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Amelanchier Rotundifolia* (gewöhnliche Felsenbirne)

Zu den festgesetzten Gehölzen können für private Grünflächen auch alternative Arten verwendet werden, solange sie den Festsetzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 dieser Satzung nicht widersprechen.

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).

- (2) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) auszugleichen.
2. Winkelsteine, L- Steine und Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 50 cm zulässig.
3. Für die Grundstücke sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Erschließung der Grundstücke, Stellplätze und Garagen i.S. d. § 12 BauNVO und Gebäude, der Gründung der Hauptgebäude, sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis maximal OK FFB EG zulässig.
4. Abgrabungen bis zur Oberkante Fertigfußboden des Kellergeschosses sind nur in einem Abstand von 2,5 m vom Hauptgebäude zulässig.

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 3.692 m² bereitzustellen.
2. Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von den Ökokontoflächen der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gemäß folgender Aufstellung:

Flur-Nr.	Gemarkung	Entwicklungsziel	Fläche vorhanden (Ökokonto)	Fläche herangezogen inkl. der Verzinsung (30 %)
5241	Mertingen	Frisch- und Feuchtwiese	295 m ²	384 m ²
2865	Asbach-Bäumenheim	Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern; Zulassen einer natürlichen Sukzession in Ufernähe	2.545 m ²	3.308 m ²
Gesamt			2.840 m ²	3.692 m ²

3. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB.

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

- 1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 2.) Die Bereiche mit den jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln, sind der Abb. zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 3.) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Der für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels relevante Verkehrslärmanteil kann alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Die Bereiche, in denen Fenster nachts aufgrund des Verkehrslärms zum Lüften geeignet sind (Beurteilungspegel nachts nicht über 45 dB(A)), können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die Festsetzung zur Zulässigkeit von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Gewerbelärms entsprechend Absatz 2 der Satzung bleiben durch die Festsetzung nach Absatz 1 Nr.4 unberührt.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind

Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund von Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

(2) Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

a) Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen zu errichten.

Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom 28.02.2007 vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzwände und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
- Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m² betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
- Die Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
- Türen, die sich in der Lärmschutzwand befinden müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R'w = 25$ dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.
- Die Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall muss auf der östlichen Seite hochabsorbierend (nach der ZTV-Lsw 06) ausgeführt werden.

b) Öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) sind innerhalb des gesamten Baufeldes nur zulässig:

- Entlang der Baulinie an der Ostfassade
- Im Erdgeschoss der Westfassade

Höhe der Fensteroberkanten

An der Westfassade darf die Fensteroberkante im Erdgeschoss bei maximal 2,4 m über Grund liegen.

(3) Bedingte Festsetzung - Baureihenfolge

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude im Plangebiet „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ ist erst zulässig, wenn sowohl die Gebäude der festgesetzten Baulinie (als Rohbau mit Fenstern) als auch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen durchgehend errichtet sind

(4) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Asbach-Bäumenheim zu den allgemeinen Öffnungszeiten am Rathausplatz 1 in 86663 Asbach-Bäumenheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

(5) Tiefgaragenanlagen

1. Die Tiefgaragenzufahrt ist im Rampenbereich zu umbauen und schallabsorbierend auszukleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha > 0,6$ erreicht werden.
2. Der Torantrieb ist mit einer Funkfernsteuerung zu betreiben.
3. Es ist ein geräuscharmes Garagentor, entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
4. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

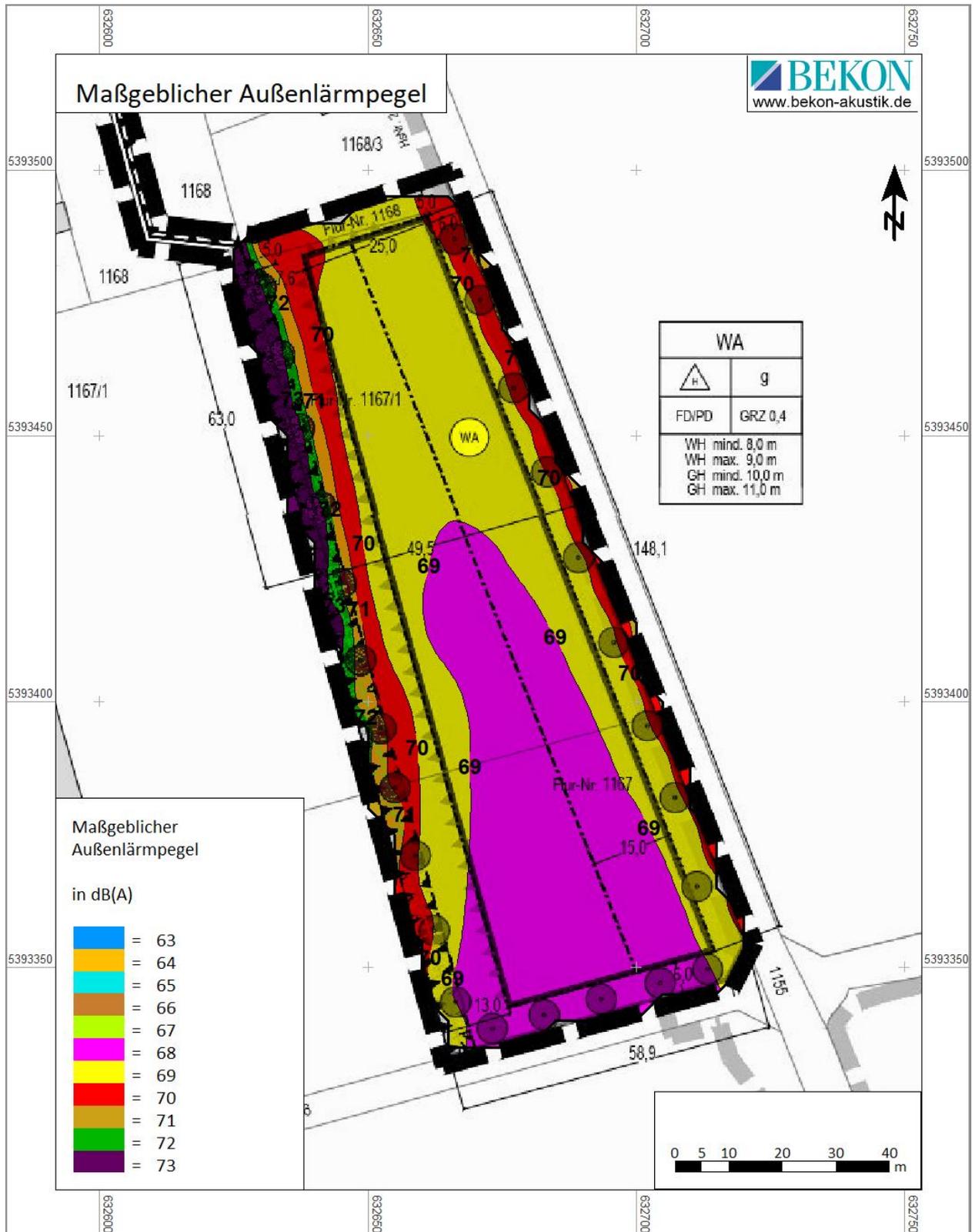


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für Hauptgebäude des WA sind Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° sowie flache Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
3. Für Nebengebäude des WA wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind nur Flachdächer zulässig. Garagen mit Flachdächern müssen mit extensiver Begrünung ausgebildet werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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 Dacheindeckungen und 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. Nicht zulässig sind geschlossene Wandeinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden.

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

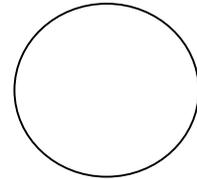
Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka

1. Bürgermeister



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. HOCHWASSERSCHUTZ

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

3.2 Gewerbebetrieb

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb mit Holzverarbeitung, sind im Planungsgebiet zeitweise Lärmeinwirkungen, im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte, nicht ausgeschlossen.

3.3 Sonstige Geruchsmissionen

Durch die südlich gelegene Bioabfallbehandlungsanlage der Fa. Benc KG, Mertingen sind im Planungsgebiet zeitweise Geruchs- und Staubeinwirkungen möglich, welche hingenommen werden müssen.

4. SONSTIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im Bebauungsgebiet und dem weiteren Umgriff befindet sich ein funktionierendes Drainagesystem. Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Drainagen nicht beeinträchtigt werden. Sollten dennoch Drainagen beschädigt werden oder der Drainageverbund nach den Baumaßnahmen nicht mehr funktionieren, hat eine Wiedergutmachung in Rücksprache mit den Landwirten vor Ort zu erfolgen.

Es wird empfohlen, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Beweissicherung vor Ort stattfindet.

Eine geplante Bepflanzung des Neubaugebietes muss mindestens drei Meter Abstand zu Feldgrenzen und Feldwegen einhalten. Gehölze müssen zudem regelmäßig geschnitten werden, um landwirtschaftliche Arbeiten nicht zu beeinträchtigen.

Sowohl während als auch nach Abschluss der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass Nutzflächen erreichbar bleiben. Zudem sollten die Landwirte bei der Anlage des Wegenetzes eingebunden werden.

5. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

5.1 Grundwasser-Wärmepumpen

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.

5.2 Luftwärmepumpen

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodeneingriffe

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.

6.2 Baudenkmäler

In ca. 180 m östlicher Entfernung zum Planbereich befindet sich folgendes Baudenkmal:

- D-7-79-115-2, Im Weiler 12. Kath. Filialkirche St. Antonius von Padua, frühbarocker Saalbau mit reicher Gliederung durch Gesimse, Pilaster, Lisenen und Blendbögen, eingezogenem Chor mit Dreiseitschluss und Giebelreiter mit Oktogonaufsatz und Zwiebelhaube, Chor wohl ehem. Kapelle, spätgotisch, 15. Jh., Langhaus mit Giebelreiter 1687; mit Ausstattung.

Veränderungen an Baudenkmälern, z. B. Umbauten, Renovierungen, Beseitigungen oder Vorhaben in der Nähe von Baudenkmälern bedürfen der Erlaubnis nach Art. 6 des BayDSchG.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 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.

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 (Mitteilungspflichtigen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7.2 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.

7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

8. 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.

9. 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).