
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Marktplatz Nord“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

*Hinweis: Änderungen der Entwurfsfassung vom 07.05.2019 sind **gelb** markiert.*

Fassung vom 28.01.2020

Projektnummer: 18087

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Marlene Theiner, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände, Baulinien, Nebenanlagen	9
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 5 Stellplätze, Zufahrten	10
§ 6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
§ 7 Ver- und Entsorgung	10
§ 8 Grünordnung	11
§ 9 Immissionsschutz	11
§ 10 InKraftTreten	18
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
1. Niederschlagswasser	19
2. Immissionsschutz	20
3. Denkmalschutz	20
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
5. Grundwasser	21
6. Bußgeldvorschrift	22

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marktplatz Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marktplatz Nord“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2020.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Teiländerungen ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2020,
mit
 - A1.1) Planzeichnung EG (M 1 : 500)
 - A1.2) Planzeichnung OG (M 1 : 1.000)
 - A1.3) Geltungsbereiche Bebauungspläne (M 1 : 1.500)
 - A2) Festsetzungen durch Planzeichen
 - A3) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - A4) Verfahrensvermerke

- B) Textliche Festsetzungen
mit
Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

- C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marktplatz Nord“ in der Fassung vom 28.01.2020; BERZ.Architekten, Augsburg.

Beigefügt sind:

- D) die Begründung in der Fassung vom 28.01.2020.
- E) Untersuchung der schalltechnischen Belange des Bebauungsplanes „Marktplatz Nord“ vom 22.01.2020 – LA18-193-G01-E02-01 BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Für die jeweiligen in der Planzeichnung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (ÜG) gelten gem. § 12 Abs. 1 BauGB folgende Nutzungsbestimmungen:

1. Überbaubare Grundstücksfläche 1 (ÜG1)

a) Im Erdgeschoss (EG) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandel,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Kommunaler Saal,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

b) Im 1. Obergeschoss (1. OG) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Arztpraxen,
- Büro- und Geschäftsnutzung.

c) Im 2. Obergeschoss (2. OG) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Überbaubare Grundstücksfläche 2 (ÜG2)

a) Im Erdgeschoss (EG) sind folgende Nutzungen zulässig:

- öffentliches und privates Parken,
- Sanitäranlagen,
- untergeordnete Lager-/ Technikräume

b) Oberhalb des Erdgeschosses (Parkdeck) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Parken für die Nutzungen nach § 1 (1) Nr. 1 b) 1. und 2. SS sowie § 1 (1) Nr. 1 c)

– **Abstell- und Lagerräume für die Nutzungen nach § 1 (1) Nr. 1 b) 1. SS und sowie § 1 (1) Nr. 1 c) 1. SS**

- (2) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. nachfolgenden Auszug aus dem Durchführungsvertrag).

**Teil II
Vorhaben**

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit integriertem Multifunktionssaal (Gemeindesaal) inkl. eines Parkdecks Nebengebäude, Außenanlagen etc., wie es sich hinsichtlich Lage und Größe und Nutzungsart aus dem vom Vorhabenträger vorgelegten Plänen zur Durchführung des Vorhabens gemäß den **Anlage 1 – Plan 01 bis 10-** im Detail ergibt. Im Multifunktionssaal (Gemeindesaal) sind sowohl kulturelle Veranstaltungen (z.B.: Lesungen, Theateraufführungen, Konzerte, als auch gemeindliche Veranstaltungen (z.B.: Bürgerversammlungen usw.) zulässig, aber auch private Veranstaltungen mit und ohne Musikdarbietung.

Die baulichen Anforderungen an den Lärmschutz gem. § 9 der Satzung (**Anlage 3**) sind einzuhalten.

(2) Teil des Vorhabens sind zudem die privaten Erschließungsanlagen, wie folgt:

a) die Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Zu- und Abfahrten); sie erfolgt über die vorhandene Hauptstraße. Der Anschluss vom Vorhabengrundstück an die Straße ist durch den Vorhabenträger als private Zufahrt entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans (**Anlagen 2, 3 und 4**) sowie des VEP (**Anlage 1 –Pläne 01 bis 10**) herzustellen.

b) die Herstellung der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung dienenden Anlagen, und zwar

aa) die der Grundstücksentwässerung dienenden Anlagen. Die Entsorgung des häuslichen Abwassers sowie des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal. Den Anschluss hieran hat der Vorhabenträger als Hausanschluss nach Maßgabe der gültigen Satzung der Gemeinde herstellen zu lassen;

bb) die der Grundstücksversorgung mit Trink- bzw. Brauchwasser sowie Löschwasser dienenden Anlagen: Der Anschluss an die im öffentlichen Straßengrund vorhandene Wasserleitung erfolgt durch den Vorhabenträger als Hausanschluss nach Maßgabe der gültigen Satzung der Gemeinde.

cc) Die übrigen notwendigen Versorgungseinrichtungen, Gas und Energie/Strom/Telefon sind durch den Vorhabenträger entsprechend seiner Planung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen und nicht Gegenstand des Vertrags.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Abbruch der bestehenden Gebäude sowie zur Errichtung des Vorhabens im Vertragsgebiet wie in § 3 beschrieben, gem. den Angaben in den Plänen zur Durchführung des Vorhabens (**Anlagen 1 –Pläne 01 bis 10**) unter Berücksichtigung der Vorgaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 2, 3 und 4**) und zur Durchführung nach den weiteren Regelungen dieses Vertrages. Geringfügige Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlagen 1 –Pläne 01 bis 10**), welche die Grundzüge des Vorhabens nicht berühren sind dabei zulässig; dies gilt insbesondere für die Grundrissaufteilung der Wohnungen. Die Eintragungen in den Plänen (**Anlage 1- Pläne 01 bis 10**) sind insofern nur beispielhaft. Die in den Plänen zur Durchführung des Vorhabens (**Anlage 1, dort Plan 10**) dargestellte Fassadengestaltung im Bereich des Parkdecks ist jedoch bindend: Die Südfassade des Parkdecks ist entsprechend der Darstellung in **Anlage 1, dort Plan 10** zu begrünen unter Verwendung der in der Pflanzliste der **Anlage 1, Plan 10** aufgelisteten Pflanzarten.

Ebenso ist die in den Plänen zur Durchführung des Vorhabens (**Anlage 1 Pläne 01 bis 10**) eingetragene Nutzung bindend. Für den Bereich des Multifunktionsaals (Gemeindesaal) gilt zudem die Nutzungsbeschreibung in § 3.

Soweit vom Abbruch/ der Errichtung des Vorhabens Flächen im Eigentum der Gemeinde betroffen sind, stimmt diese dem Abbruch des Bestands sowie der Errichtung des Vorhabens zu mit dem Vorbehalt, dass der Abbruch von Gebäudebestand auf den Grundstücken der Gemeinde Fl.Nr.: 1493/5, 80/2 und 1492/17 jeweils der Gemarkung Asbach- Bäumenheim erst erfolgen darf, wenn das Rücktrittsrecht nach § 15 Abs. 4 erloschen ist; vgl. hierzu auch Regelung unter § 11 Abs. 1 Ziffer 5.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens **1 Jahr** nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen, der sich inhaltlich mit den Vorgaben aus den Plänen zur Durchführung des Vorhabens (**Anlagen 1 –Pläne 01 bis 10**) und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 2 und 3**) deckt –zu Abweichungen vgl. Abs. 1- und das Bauvorhaben innerhalb von **3 Jahren** nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung bezugsfertig zu realisieren.

Im Falle eines Baustopps durch Nachbarrechtsbehelfe verlängert sich die Frist entsprechend um den Zeitraum der Verzögerung. Für den Bestand ist ein Abbruchsantrag zu stellen, soweit rechtlich erforderlich. Vor allseitiger Bestandskraft der Baugenehmigung für das Vorhaben darf mit dessen Errichtung nicht begonnen werden.

(3) Der entsprechende Bauantrag /Abbruchantrag darf nach dessen Einreichung nicht wieder zurückgenommen werden.

(4) Die privaten Erschließungsanlagen gem. § 3 Abs. 2 sind jeweils bis spätestens zur Nutzungsaufnahme der ersten Nutzungseinheit im Vertragsgebiet herzustellen.

(5) Erfüllt der Vorhabenträger diese vertragliche Durchführungsverpflichtung für die Errichtung und Inbetriebnahme des Vorhabens nicht bzw. nicht fristgerecht, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist von mindestens 6 Monaten ab Zugang der Nachfristsetzung zur Durchführung zu setzen. Danach ist die Gemeinde berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben; auf § 12 Abs. 6 S. 2 BauGB wird aufmerksam gemacht. Der Vorhabenträger ist zudem mit einer Nebenbestimmung in der Baugenehmigung einverstanden, wonach die Baugenehmigung widerrufen werden kann (Art 49 BayVwVfG), für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB wegen nicht fristgemäßer Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.

(6) Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung des Vorhabens aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in Abs. 1 vereinbarten Fristen zu verhandeln.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

(1) Bei der Gestaltung des Parkdecks sind folgende Maßnahmen vorzusehen und durchzuführen:

- Die Nord- und Ostfassade des Parkdecks im Bereich des EG, des Split-Levels sowie 1. OG ist entsprechend der Vorgaben in § 9 (2) der Satzung (**Anlage 3**) herzustellen. Anstelle einer lärmgedämmten Fassadengestaltung im EG auf der Ostseite kann auch die im VEP (**Anlage 1, dort Plan 03**) entlang der Ostgrenze zu Fl.Nr.: 88 dargestellte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m in dargestellter Länge und gleichem Dämmmaß wie die Fassade ausgeführt werden.
- Im Bereich des 2. OG des Parkhauses ist eine Schallschutzeinrichtung zu errichten, entsprechend der Vorgaben in § 9 Abs. 2 der Satzung (**Anlage 3**). Möglich ist dabei alt. auch die Errichtung der Abstellräume (vgl. **Anlage 1** Plan 05) mit entsprechender Ausgestaltung wie in § 9 Abs. 2 der Satzung (**Anlage 3**) beschrieben.

Die Maßnahmen sind vor Inbetriebnahme des Parkhauses durchzuführen.

- (2) Die Vorkehrungen gegen Verkehrs- und Gewerbelärm gem. § 9 (1) und (3) der Satzung (**Anlage 3**) sind umzusetzen.
- (3) Der Vorhabenträger erklärt sich mit entsprechenden Auflagen in der Baugenehmigung einverstanden.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Grundfläche (GR)
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Für die Grundfläche (GR) von Gebäuden gelten die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Mindest- und Höchstwerte. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch private Erschließungsflächen ist gem. § 19 BauNVO Abs. 4 BauNVO zulässig.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ist ein Nebengebäude mit max. 18 m² Grundfläche zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Für die Höhe baulicher Anlagen ist die Wandhöhe (WH) sowie die Gesamthöhe (GH) anzusetzen.

2. Der Untere Bezugspunkt ($\pm 0,00$ OK FFB EG) für die Höhen baulicher Anlagen liegt bei 403,65 ü. NHN.

3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante der äußersten Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika und bei begrünten Dächern die Oberkante des Bodensubstrates bzw. die Oberkante der Attika.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) im ÜG1 ist die Oberkante der äußersten Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika und bei begrünten Dächern die Oberkante des Bodensubstrates bzw. die Oberkante der Attika am höchsten Punkt des Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) im ÜG 2 wird gemessen an der Oberkante der Fahrbahn bzw. bei begrünten Dächern an der Oberkante des Bodensubstrates.

4. Wandhöhen (WH)/ Gesamthöhen (GH)

a) In **ÜG1** sind nachfolgende Höhen baulicher Anlagen zulässig.

WH Nordseite: mind. 9,25 m und max. 10,00 m.

WH Südseite/ GH: mind. 10,00 m und max. 11,40 m.

Eine Überschreitung der WH an der Nordseite ist für das geplante Treppenhaus bis zur maximalen GH zulässig.

b) In **ÜG2** sind nachfolgende Höhen baulicher Anlagen zulässig.

GH: mind. 3,00 m und max. 6,00 m.

Die maximale Gesamthöhe (GH) darf durch Geländer/ Brüstungen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1 m sowie durch **die Abstellräume und Überdachungen der Stellplätze (Carports) erforderliche Lärmschutzwand gem. Planzeichnung (Linie A)** mit einer Mindesthöhe von 2,15 m und einer Maximalhöhe von 2,50 m und **das erforderliche Treppenhaus um 2,0 m** überschritten werden. Die **Abstellräume sowie die Überdachungen der Stellplätze (Carports) Lärmschutzwand muss** **müssen** zur äußeren Gebäudekante einen Mindestabstand von **3,0 2,40 m** einhalten.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE, BAULINIEN, NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten dabei die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO mit der Maßgabe, dass die Tiefe der Abstandsfläche abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,4 H, mindestens 3 m, beträgt; dies gilt auch für Nebenanlagen und bauliche Anlagen welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (Art. 6 Abs. 9 BayBO).

(3) Baulinien, Baugrenzen

gem. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

1. Baulinien

Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien von ± 1 m sind zulässig, sofern der Mindestabstand von 3 m zu den privaten Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

2. Baugrenzen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf nicht überschritten werden.

- (4) Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m zulässig. Dächer sind dabei ab einer Fläche von 10 m² zu begrünen.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

ÜG1:

Es sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

ÜG2:

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 4° zulässig.

Nebenanlagen:

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 4° zulässig.

- (2) Fassadengestaltung, Dachgestaltung
 1. Die Nordfassade des Parkdecks **sowie die Nordfassade der Abstellräume** in ÜG2 sind zu 2/3 der Fläche zu begrünen.
 2. Überdachungen in ÜG2 sind zu mindestens 1/3 der Fläche dauerhaft und flächen-deckend extensiv zu begrünen.
- (3) Abstellräume für Wohnungen (Art. 46 Abs. 2 BayBO) dürfen innerhalb der Woh-nungen nachgewiesen werden und müssen maximal 3 m³ betragen.

§ 5 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

§ 9 Abs. Nr. 4 u. Nr. 21 BauGB

- (1) Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baulinien zulässig.
- (2) Private Erschließungsflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

§ 6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gem. Planzeichnung sind folgende Nutzungen zulässig:

Fußgängerverkehr, Radverkehr, Kurzzeitparken und gastronomische Außenbewir-tungsflächen.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitun-gen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

- (2) Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim (EWS) ist anzuwenden. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und dem Regenwasserkanal bzw. Schmutzwasserkanal zu zuführen.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

- (1) Grünflächen auf Privatgrund

Die privaten, nicht überbauten Flächen, sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten, Gehwege und Stellplatzflächen.

- (2) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Ihr Bestand ist auch während der Baumaßnahme durch Schutzvorkehrungen vor Zerstörung sicherzustellen.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen**

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen

zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern,

zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07)

und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Schlaf- und Kinderzimmer sind so zu planen, dass sich mindestens ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade befindet. Diese sind nachfolgend in der Spalte „Fassade nachts zum Lüften geeignet“ mit „JA“ gekennzeichnet. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Fassade nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO10-N-01-1OG	1.OG	SO	63	NEIN
IO10-N-01-2OG	2.OG	NW	67	NEIN
IO10-N-02-1OG	1.OG	SO	63	JA
IO10-N-02-2OG	2.OG	NW	66	NEIN
IO10-N-03-1OG	1.OG	SO	63	JA
IO10-N-03-2OG	2.OG	NW	67	NEIN
IO10-N-04-1OG	1.OG	SO	63	JA
IO10-N-04-2OG	2.OG	NW	67	NEIN
IO10-N-05-1OG	1.OG	NW	63	JA
IO10-N-05-2OG	2.OG	NW	67	NEIN
IO10-N-06-1OG	1.OG	NW	63	JA
IO10-N-06-2OG	2.OG	NW	67	NEIN
IO10-N-07-1OG	1.OG	NW	68	NEIN
IO10-N-07-2OG	2.OG	NW	66	NEIN
IO10-N-08-1OG	1.OG	NW	66	NEIN
IO10-N-08-2OG	2.OG	NW	70	NEIN
IO10-N-09-2OG	2.OG	NW	70	NEIN
IO10-O-01-1OG	1.OG	O	63	JA
IO10-O-01-2OG	2.OG	O	63	JA
IO10-O-02-1OG	1.OG	NO	63	JA
IO10-O-02-2OG	2.OG	NO	63	NEIN
IO10-O-03-1OG	1.OG	SO	63	JA
IO10-O-03-2OG	2.OG	NO	63	NEIN
IO10-O-04-1OG	1.OG	NO	63	JA
IO10-S-01-1OG	1.OG	NO	63	NEIN
IO10-S-01-2OG	2.OG	SO	70	NEIN
IO10-S-02-1OG	1.OG	SO	65	NEIN
IO10-S-02-2OG	2.OG	SO	69	NEIN

Immissionsort			Maßg. Außenlärmpegel	Fassade nachts zum Lüften geeignet
Bezeichnung	Etage	Orientierung		
IO10-S-03-1OG	1.OG	SO	68	NEIN
IO10-S-03-2OG	2.OG	SO	66	NEIN
IO10-S-04-1OG	1.OG	SO	68	NEIN
IO10-S-04-2OG	2.OG	SO	67	NEIN
IO10-S-05-1OG	1.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-05-2OG	2.OG	SO	68	NEIN
IO10-S-06-1OG	1.OG	S	63	NEIN
IO10-S-06-2OG	2.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-07-1OG	1.OG	NO	63	JA
IO10-S-07-2OG	2.OG	SO	65	NEIN
IO10-S-08-1OG	1.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-08-2OG	2.OG	SO	66	NEIN
IO10-S-09-1OG	1.OG	SO	63	JA
IO10-S-09-2OG	2.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-10-1OG	1.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-10-2OG	2.OG	SO	64	NEIN
IO10-S-11-1OG	1.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-11-2OG	2.OG	SO	65	NEIN
IO10-S-12-2OG	2.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-13-2OG	2.OG	SO	63	NEIN
IO10-S-14-2OG	2.OG	SO	64	NEIN
IO10-W-01-1OG	1.OG	SW	73	NEIN
IO10-W-01-2OG	2.OG	SW	73	NEIN
IO10-W-02-1OG	1.OG	SW	74	NEIN
IO10-W-02-2OG	2.OG	SW	73	NEIN
IO10-W-03-1OG	1.OG	SW	73	NEIN
IO10-W-03-2OG	2.OG	SW	73	NEIN
IO10-W-04-1OG	1.OG	SW	72	NEIN

Aktive Belüftungen 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.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen

Gegebenheiten. Aufgrund 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) Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen

1. Parkhaus EG und 1. OG

Die Nord- und Ostfassade des Parkhauses ist so auszuführen, dass durch die Fassadenkonstruktion ein mittleres Mindestschalldämm-Maß von $R'w = 15$ dB erreicht wird (Lage siehe Darstellung Linie B in der Planzeichnung). Im Bereich des Split Levels (Lage siehe Darstellung Linie D in der Planzeichnung) muss die Fassadenhöhe mindestens 1 Meter über Fahrbahnoberfläche des obersten Stockwerkes betragen.

Alternative Konstruktionen zum Erreichen des vorgeschriebenen Schalldämm-Maßes sind möglich, wenn diese die gleiche Schutzwirkung aufweisen wie eine Fassadenkonstruktion mit einem mittleren Schalldämm-Maß von $R'w = 15$ dB. Der Nachweis über die Einhaltung des vorgegebenen Schalldämm-Maßes der Fassadenkonstruktion kann durch ein Prüfzeugnis des Fassadenherstellers oder durch eine Messung erfolgen.

2. Parkhaus 2. OG

Es ist eine Schallschutzwand-einrichtung mit einer Höhe von mindestens 2,15 Meter über Fahrbahnoberfläche auf dem 2.OG des Parkhauses zu errichten (Lage siehe Darstellung Linie A in der Planzeichnung). Die Schallschutzwand-einrichtung muss ein Mindestschalldämm-Maß von $R'w = 15$ dB aufweisen.

(3) Schutz der Wohnnutzungen im Plangebiet vor Gewerbelärmimmissionen

Für den Fall einer Nutzung im 1. OG mit erhöhtem Schutzanspruch nachts (z.B. Wohnen, Beherbergungsbetrieb) sind die Balkone im 1. OG an der Südfassade (Lage siehe Darstellung Linie C in der Planzeichnung sowie § 9 Abs. 5 der Textlichen Festsetzungen) mit einer geschlossenen Balkonbrüstung zu versehen. Die Balkonbrüstung muss ein mittleres Schalldämm-Maß von $R'w = 20$ dB aufweisen. Die Brüstungshöhe muss mindestens 1 Meter betragen.

(4) Lage der Immissionsorte

Gemäß schalltechnischem Gutachten LA18-193-G01-E02-01 der Fa. BEKON i. d. F. v. 22.01.2020 (Anlage 1.3.1)

1. Obergeschoss

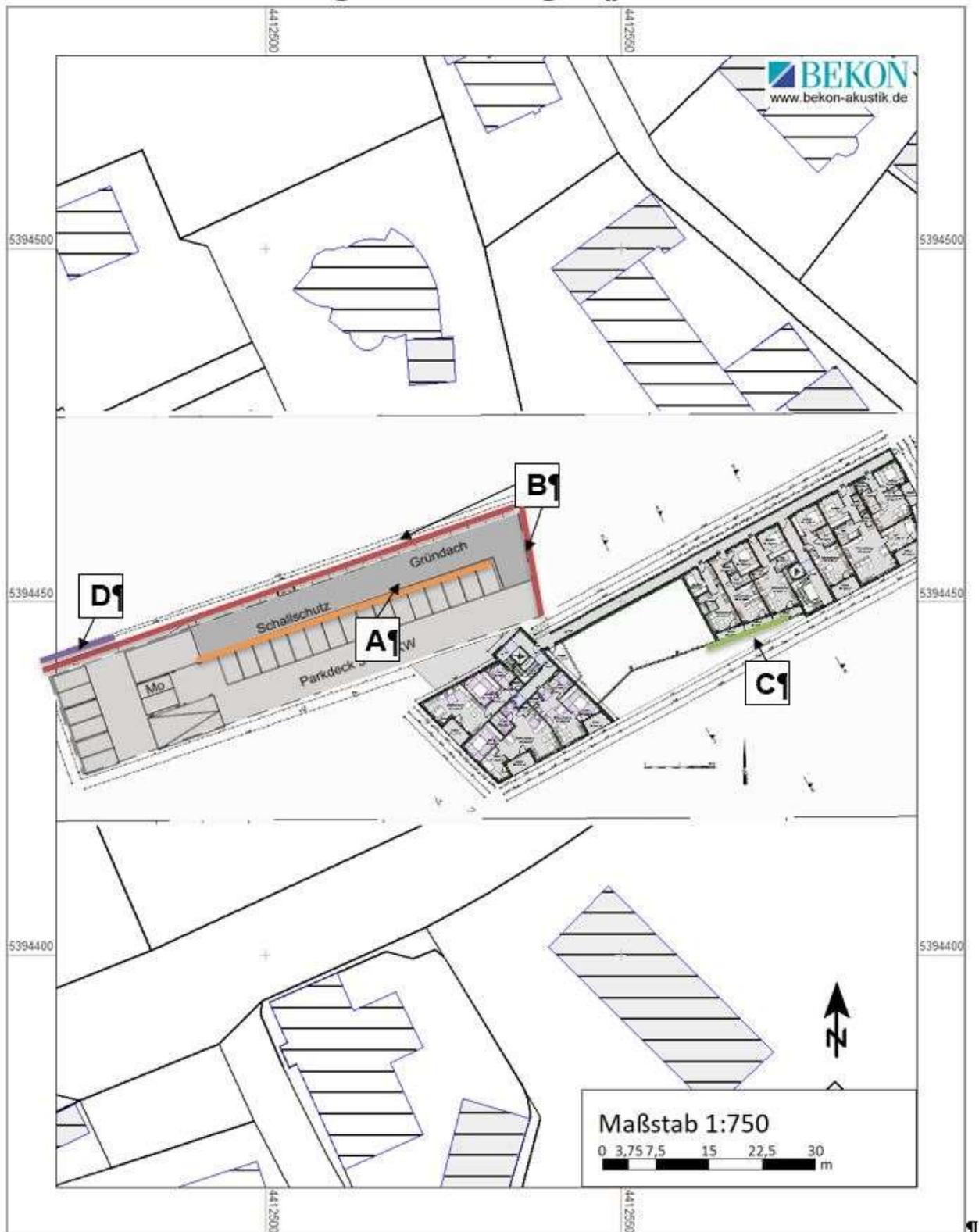


2. Obergeschoss



(5) Lage der Lärmschutzvorgaben (Linien A bis D)

Gemäß schalltechnischem Gutachten LA18-193-G01-E02-01 der Fa. BEKON i. d. F. v. 22.01.2020 (Anlage 1.4)



§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Der Bebauungsplan „Marktplatz Nord“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

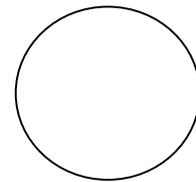
- (2) Mit Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnüberführung – Ortsmitte“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Marktplatz Nord“ außer Kraft gesetzt.

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. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeindeverwaltung 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.

2.2 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. DENKMALSCHUTZ

3.1 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.

3.2 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.

3.3 **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.

4. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

4.1 **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.

4.2 **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.

5. **GRUNDWASSER**

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.