
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLA- NES „MITTELSTEIG NORD“

(Fl.-Nr. 906/33)

A) PLANZEICHNUNG

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

ENTWURF

Fassung vom 11.06.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24054

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
1. Planzeichnung mit räumlichem Geltungsbereich (M 1:1.000).....	4
2. Festsetzungen durch Planzeichen	5
3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen	6
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1 Art der baulichen Nutzung	7
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4 Ver- und Entsorgung	9
§ 5 Grünordnung	9
§ 6 Boden- und Grundwasserschutz	11
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen	11
§ 8 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen	13
2. Wasserwirtschaft	13
3. Immissionsschutz	14
4. Wärmepumpen-Systeme.....	15
5. Denkmalschutz.....	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
7. Überwachung	17
8. Bußgeldvorschrift	17
VERFAHRENSVERMERKE	18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

2. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelsteig Nord“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

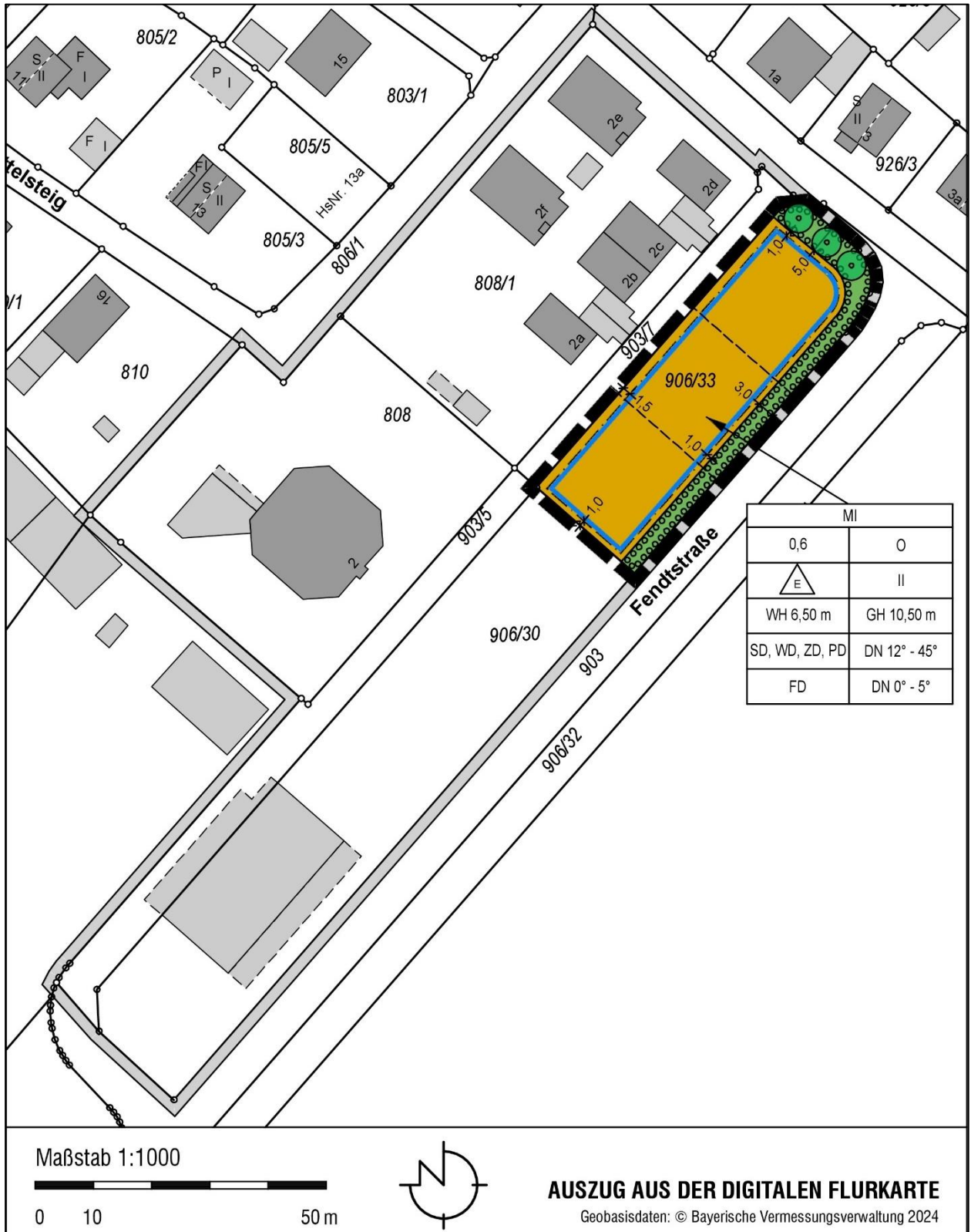
- A) Planzeichnung (M 1:1.000) in der Fassung vom 11.06.2024 mit:
- Räumlicher Geltungsbereich
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.06.2024 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG

1. PLANZEICHNUNG MIT RÄUMLICHEM GELTUNGSBEREICH (M 1:1.000)




2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



Mischgebiete

MI	
0,6	0
	II
WH 6,50 m	GH 10,50 m
SD, WD, ZD, PD	DN 12° - 45°
FD	DN 0° - 5°

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
o	offene Bauweise
	ausschließlich Einzelhäuser zulässig
II	maximal zulässige Vollgeschosszahl
WH	maximal zulässige Wandhöhe
GH	maximal zulässige Gesamthöhe
SD, WD, ZD, PD	zulässige geneigte Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach
DN 12° - 45°	maximal zulässige Dachneigung bei geneigten Dachformen
FD	zulässige Dachform: Flachdach
DN 0° - 5°	maximal zulässige Dachneigung bei Flachdächern

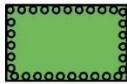
Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)



Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



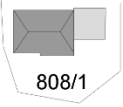
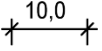
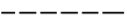

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern und Haupt- und Nebengebäude
	Bemaßung (in Meter)
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mittelsteig Nord" in der Fassung vom 29.11.2006

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Mischgebiet (MI)

1. Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude
 - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - d) sonstige Gewerbebetriebe
3. Unzulässig sind:
 - a) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - b) Gartenbaubetriebe
 - c) Tankstellen
 - d) Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - e) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

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 0,6 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. Bei Sattel-, Walm-, Zeltdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der niedrigeren Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der gedachte Schnittpunkt von Wand und Oberkante Abdichtung.
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel-, Walm- und Zelt- und Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
 2. Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden liegt bei 404,40 m ü. NHN. Von diesem Punkt darf um +/- 0,3 m abgewichen werden.
 3. Es ist eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,50 m zulässig.
 4. Es ist eine Gesamthöhe (GH) von maximal 10,50 m zulässig.
- (3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
1. Es gilt die offene (o) Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
 2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Diese darf durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
 2. Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen werden. Auf die Satzung der Gemeinde Asbach-Bäumenheim

über die Herstellung von Stellplätzen in der Fassung vom 30.06.2019 wird verwiesen.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 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 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 Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

§ 5 GRÜNORDNUNG

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

(1) Private Grundstücksfläche

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

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Die gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf je Grundstück durch eine Zufahrt mit einer maximalen breite von 4,0 m unterbrochen werden.

2. Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke bestehend aus heimischen Sträuchern gem. Artenliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,50 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

a) Artenliste Sträucher:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

(Pflanzennamen bot. / dt.)

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

3. Pflanzung von drei einzelnen heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gem. Planzeichnung.

Artenliste Bäume 2. Ordnung:

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

(Pflanzennamen bot. / dt.)

▪ <i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
▪ <i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
▪ <i>Sorbus domestica</i>	(Speierling)

Artenliste Obstbäume:

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

(Pflanzennamen bot. / dt.)

▪ <i>Malus domestica spec.</i>	(Apfel, regionaltypische Sorten)
▪ <i>Prunus avium spec.</i>	(Kirsche, regionaltypische Sorten)
▪ <i>Prunus domestica spec.</i>	(Pflaume, regionaltypische Sorten)
▪ <i>Pyrus communis spec.</i>	(Birne, regionaltypische Sorten)

(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 zu ersetzen.

§ 6 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

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

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

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 45° zulässig.
 2. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.
 3. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen.
 4. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden mit Ausnahme von § 7(1)3 dieser Satzung keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen
 1. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
 2. Im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossenen Wandeinfriedungen (mind. 70% geschlossen) z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden.

3. Einfriedungen sind ohne Sockelmauer mit einem Bodenabstand von 10 cm herzustellen.

§ 8 INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelsteig Nord“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mittelsteig Nord“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 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 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erd-aufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein

wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Mischgebiet eingehalten werden:

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

- 45 dB(A): 2 m

- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 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.

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

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. 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.

8. 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).

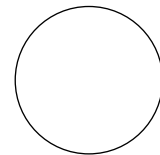
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.06.2024 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB 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. Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, Erster Bürgermeister



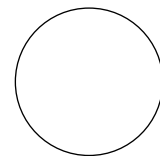
(Siegel)

6. Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, Erster Bürgermeister



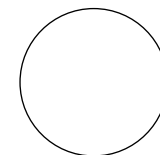
(Siegel)

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.

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, Erster Bürgermeister



(Siegel)