

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“

mit Teiländerung des Bebauungsplans „Schneiderfeld“, Teiländerung des Bebauungsplans „Antoniusweg“ sowie Teiländerung des Bebauungsplans „Westlich-Schmutterwald I“

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Verfahren gem. § 13b BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

*Änderungen sind in blauer Schriftfarbe markiert*

## ENTWURF

Auftraggeber: Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 14.12.2021

Projektnummer: 18132

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Größe der Grundstücke .....	6
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	6
§ 6 Anforderungen an Wohngebäude .....	6
§ 7 Ver- und Entsorgung .....	7
§ 8 Verkehrsflächen .....	7
§ 9 Grünordnung .....	7
§ 10 Boden- und Grundwasserschutz .....	9
§ 11 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	9
§ 12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	9
§ 13 Immissionsschutz .....	10
§ 14 Gestaltungsfestsetzungen .....	15
§ 15 Inkrafttreten .....	16
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>17</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	17
2. Niederschlagswasser .....	18
3. Immissionsschutz .....	19
4. <a href="#">Wärmepumpen-Systeme</a> .....	19
5. Denkmalschutz .....	20
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	21
7. <a href="#">Hochwasser</a> .....	22
8. Überwachung .....	22
9. Bußgeldvorschrift .....	22

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13 und 13b 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**

### **„Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“**

**mit Teiländerung des Bebauungsplans „Schneiderfeld“, Teiländerung des Bebauungsplans „Antoniusweg, sowie Teiländerung des Bebauungsplans „Westlich-Schmutterwald I“**

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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ mit Teiländerung des Bebauungsplans „Schneiderfeld“, sowie Teiländerung des Bebauungsplans „Westlich-Schmutterwald I“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2021

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.12.2021 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.12.2021 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 14.12.2021
- Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Auf der Nachtweide -Schmutterstraße" für ein allgemeines Wohngebiet der Gemeinde Asbach-Bäumenheim, Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik, Bez.: LA10-175-G13-T01-E02 vom 10.11.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ in Asbach-Bäumenheim: Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 17.07.2020

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Auf die bedingte Festsetzung – Baureihenfolge unter § 13 Abs. 2 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. Zulässig sind:
    - a) Wohngebäude
    - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  3. Nicht zulässig sind:
    - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - b) nicht störende Handwerksbetriebe
    - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - e) Anlagen für Verwaltungen
    - f) Gartenbaubetriebe
    - g) Tankstellen

### § 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 0,4 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 Decke.
  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. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der Attika.
  7. 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.
  8. Folgende maximalen Höhen sind für Hauptgebäude im WA zulässig:
    - a) Typ 1:  
Wandhöhe (WH) max. 4,5 m  
Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
    - b) Typ 2:  
Wandhöhe (WH) max. 6,5 m  
Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
    - c) Typ 3:  
Wandhöhe (WH) max. 6,5 m  
Gesamthöhe (GH) max. 7,0 m
- (3) Vollgeschosse  
*gem. § 20 BauNVO*  
Es sind maximal zwei Vollgeschosse als Höchstwert zulässig.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

- (1) Bauweise  
*gem. § 22 BauNVO*  
Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen  
*gem. § 23 BauNVO*

1. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung  
*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

#### § 4 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

(1) Mindestmaß der Grundstücke

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

---

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

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

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

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

---

#### § 6 ANFORDERUNGEN AN WOHNGBÄUDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB*

1. § 9 Abs. 1 Nr. 6: zulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet sind je Einzelhaus im WA höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung) zulässig.

## § 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

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

(2) Niederschlagswasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

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 m<sup>3</sup> Retentionsraum für Regenwasser vorzuhalten, der das gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt mit max. 0,3 l/s an den Regenwasserkanal abgibt.

Bei Grundstücken > 750 m<sup>2</sup> ist der Retentionsraum gesondert nachzuweisen, wobei 4 m<sup>3</sup> 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.

## § 8 VERKEHRSFLÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

1. Zu- und Abfahrten von der Schmutterstraße zu den südlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.  
(Betroffen sind die Parzellen: 14, 15, 22, 23, 30, 31)

## § 9 GRÜNORDNUNG

---

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

(1) Öffentliche Grünflächen

Entlang der öffentlichen Straßen sind gem. Planzeichnung öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind als artenreiche Blühflächen mit standortgerechtem und autochthonem Saatgut anzulegen.

- (2) Entlang der Erschließungsstraßen sind gem. Planzeichnung heimische Laubbäume min. II. Ordnung gem. Artenliste der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen 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.
- (3) Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume im Osten des Geltungsbereichs, südlich der Schmutterstraße sind zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.
- (4) Private Grünflächen
  1. 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. Hecken und Sträucher sind entsprechend den empfohlenen Arten der Artenliste der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen dieser Satzung zu pflanzen. Koniferen (wie z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
  3. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 16-18 cm, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume auf privaten Grundstücksflächen können hierauf angerechnet werden. Der festgesetzte Standort kann hierbei bis zu 5,0 m entlang der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche verschoben werden.
- (5) 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.

## § 10 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

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

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).

## § 11 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.

## § 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

---

### (1) Maßnahmen zur Vermeidung

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Um eine Tötung zu vermeiden, darf die Abholzung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8.
- Die beiden Altbäume (1 Walnuss, 1 Rosskastanie) müssen erhalten bleiben.
- Gehölzverluste sind auf das Nötigste zu reduzieren und ggf. zu kompensieren.

## § 13 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### (1) **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 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 Außenlärmpegel, sind der Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel zum Bebauungsplan, textliche Festsetzungen zu entnehmen.
3. Schlaf- und Kinderzimmern 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.
4. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet (Beurteilungspegel nachts nicht über 45 dB(A)) sind, können alternativ 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 Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

### (2) **Bedingte Festsetzung - Baureihenfolge**

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude im Plangebiet in dem Bereich, der in nachfolgendem Plan

Abbildung 2 markiert ist, darf erst erfolgen, wenn die nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind (**§ 9 Abs. 2 BauGB aufschiebende Bedingung**).

Voraussetzungen:

1. An der im nachfolgenden Plan eingetragenen Position sind Lärmschutzanlagen (**Lärmschutzwand/- wall**) zu errichten, welche folgende Anforderungen erfüllt:
  - a) Mindesthöhe, wie im nachfolgenden Plan (Abbildung 3) eingetragen;
  - b) Errichtung in gesamter Länge, wie im nachfolgenden Plan (Abbildung 3) dargestellt.
  - c) Die Lärmschutzanlage 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/m<sup>2</sup> 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.
2. An Stelle der Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand/- wall) ist eine Riegelbebauung möglich, welche folgende Anforderungen erfüllt:
  - a) Errichtung des Gebäudes in der angegebenen Mindesthöhe im Rohbau einschließlich aller Fenster und Türen sowie geschlossenem Dach in geschlossener Bauweise ohne Lücken.  
Die Vorgaben aus § 13(2)1 sind einzuhalten.

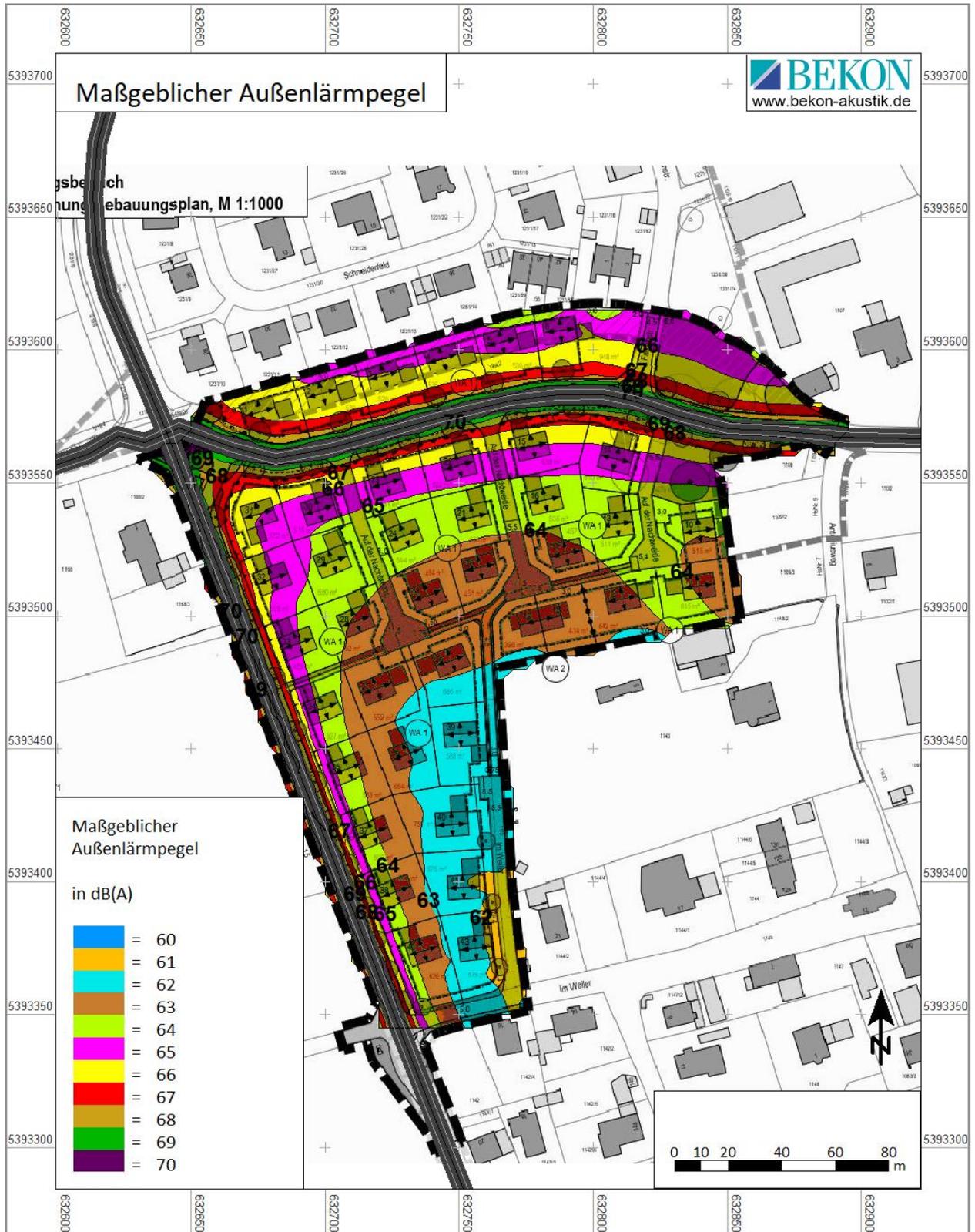


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel





### (3) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde 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.

## § 14 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für Gebäude Typ 1 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
2. Für Gebäude Typ 2 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig.
3. Für Gebäude Typ 3 sind Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° zulässig.
4. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung darf um bis zu 5° abgewichen werden.
5. Im gesamten Plangebiet sind Pult-, Krüppelwalm-, Mansard- und Tonnendächer unzulässig.
6. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
7. Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind nur Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Unzulässig sind Pult-, Krüppelwalm-, Mansard- und Tonnendächer. Flachdächer müssen als Gründach ausgebildet werden.
8. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
9. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ausschließlich bei geneigten Dächern und ab einer Dachneigung von 42° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50%

der Gebäudelänge der entsprechenden Dachfläche betragen. Werden Dachaufbauten auf beiden Dachseiten ausgeführt, so hat dies in gleicher Form zu geschehen. Dacheinschnitte sind generell unzulässig. Dachaufbauten sind in ihrer Eindeckung und Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.

10. Wandhöhen von Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe überschreiten. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

(2) Fassadengestaltung, 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 und alle geschlossene Wandeneinfriedungen (mind. 70 % geschlossen) z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden.

## § 15 INKRAFTTRETEN

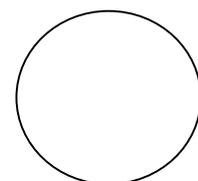
Der Bebauungsplan „Auf der Nachtweide – südlich Schmutterstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den ... ..

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

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

Folgende Arten werden empfohlen:

#### 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* (Gewöhl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhl. 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 empfohlenen Straucharten können für private Grünflächen auch fremdländischen Arten verwendet werden, solange sie den Festsetzungen unter § 8 Abs. 4 Nr.2 dieser Satzung nicht widersprechen.

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

## 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes 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).

## 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. Zuckerrübenernte) 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.

## 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

### 4.1 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](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.

## 4.2 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.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

### 5.1 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. 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.

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

### 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 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.

## 7. HOCHWASSER

---

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.

## 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).