

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Oskar-Mey-Weg“

(Fl. Nr. 998 und Teil Fl. Nr. 992/1)

## SATZUNG

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

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 03.08.2021

Projektnummer: 21080

# 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: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>6</b>
<b>HINWEISE DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>7</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	8
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	9
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen .....	10
§ 5 Verkehrsflächen .....	10
§ 6 Ver- und Entsorgung .....	11
§ 7 Bodenschutz/Grünordnung/Artenschutz .....	11
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	12
§ 9 Immissionsschutz .....	13
§ 10 Inkrafttreten .....	14
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	15
2. Niederschlagswasser .....	16
3. Wärmepumpen-Systeme.....	16
4. Denkmalschutz.....	17
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
6. Überwachung .....	18
7. Bußgeldvorschrift .....	18
<b>C) VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>
<b>ANLAGEN</b>	<b>20</b>

## PRÄAMBEL

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

## **Bebauungsplan „Oskar-Mey-Weg“ als Satzung.**

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

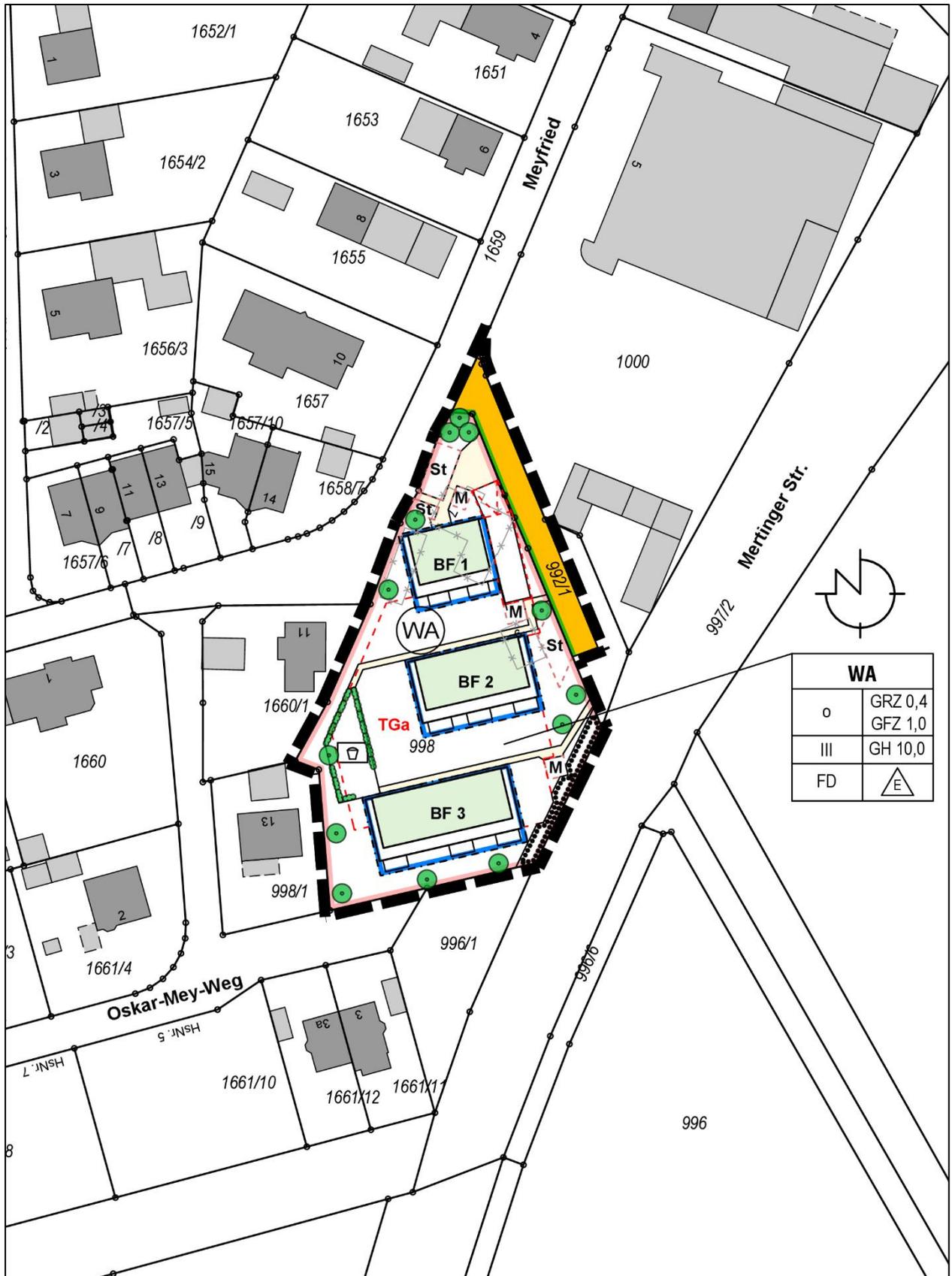
- A) Planzeichnung in der Fassung vom 03.08.2021, M 1 : 1.000 und M 1 : 500 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.08.2021 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke

### Beigefügt sind:

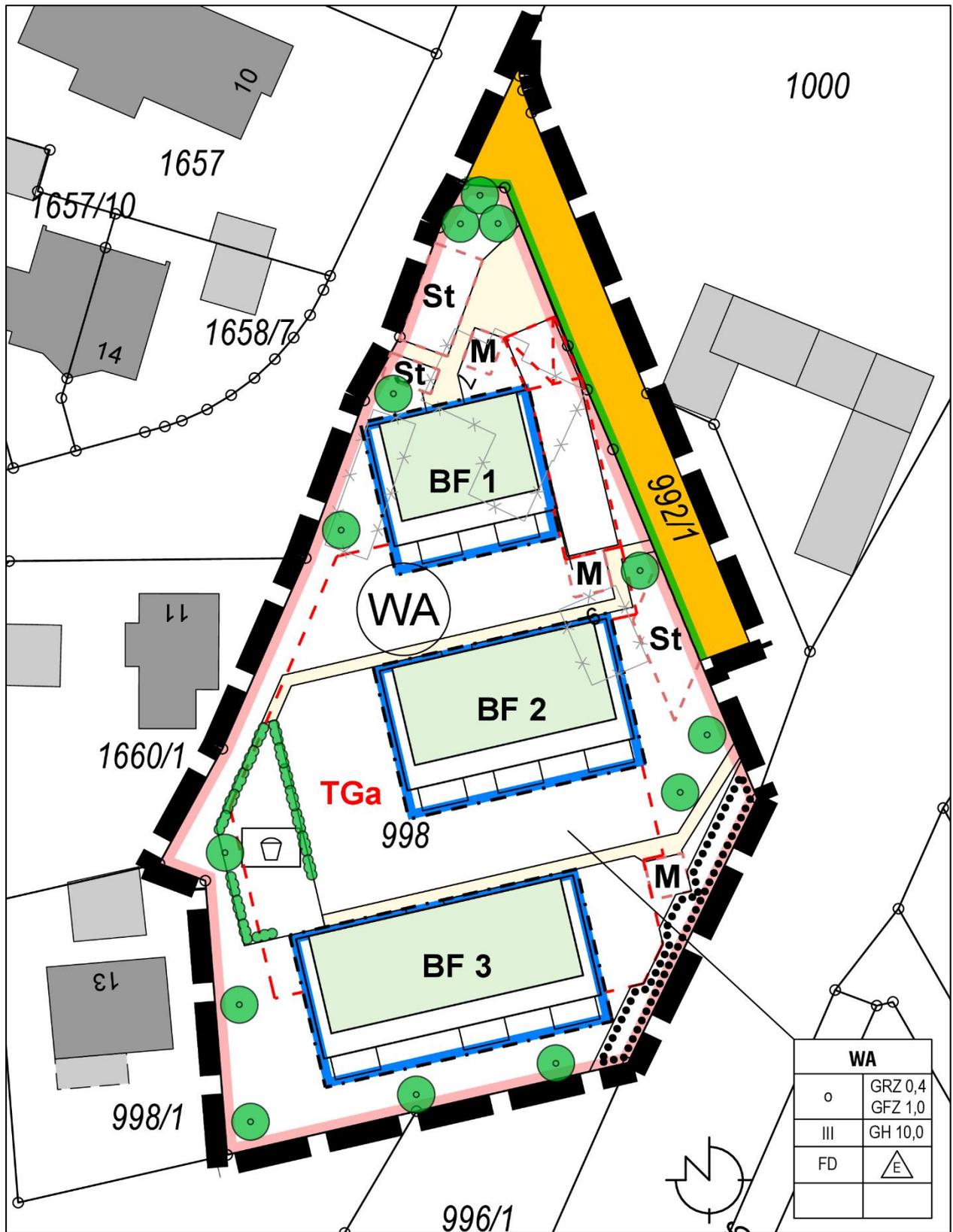
- D) Begründung in der Fassung vom 03.08.2021
- Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan „Oskar-Mey-Weg“ für ein allgemeines Wohngebiet der Gemeinde Asbach-Bäumenheim – Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA21-132-G01-02, vom 02.08.2021

**A) PLANZEICHNUNG**

Maßstab 1:1.000



Maßstab 1 : 500



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
o	GRZ 0,4 GFZ 1,0
III	GH 10,0
FD	

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	Offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GH 10,0	Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern
FD	Flachdach
	nur Einzelhäuser zulässig

### Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

BF

Baufenster z. B. BF 1 (überbaubare Grundstücksfläche)



Flächen für Stellplätze



sonstige bauliche Nebenanlagen (Müllhaus)



Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TGa)

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Wege

### Grünordnung



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Gründach



Spielplatz



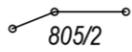
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Abriss



Tiefgarageneinfahrt

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 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
  - Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Ausnahmsweise zulässig sind
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltung,
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Es ist eine GRZ von maximal 0,4 gemäß § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 von 100 überschritten werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen eine GRZ von maximal 0,8 nicht überschreiten.

Es ist eine GFZ von maximal 1,0 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Es sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 10,0 m zulässig.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf auf maximal 406,50 m ü NN. liegen.

3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
  4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Photovoltaik, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 2,0 m zulässig.
- (2) Vollgeschosse  
*gem. § 20 BauNVO*  
Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
- (3) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Baufenster (BF) 1: maximal 5 Wohnungen  
Baufenster (BF) 2: maximal 8 Wohnungen  
Baufenster (BF) 3: maximal 8 Wohnungen

### § 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude, Terrassen, Terrassenüberdachung und Balkone sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
  2. Sonstige bauliche Nebenanlagen (z. B. Müllhaus) sind nur auf den festgesetzten Flächen, zulässig.  
  
Auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze (PKW/Fahrräder) zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung  
*gem. § 6 BayBO*  
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

---

## § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

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

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

### (2) Fassadengestaltung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

### (3) Solaranlagen

Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern sind bis zu einer Neigung der Module bis maximal 10° zulässig.

Ein Mindestabstand der Solaranlagen zur Attika von 1 m ist einzuhalten.

### (4) Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen haben zur Oberkante des natürlichen Geländes einen Mindestabstand von 10 cm einzuhalten.

Geschlossene Einfriedungen (bspw. Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten) sowie flächenhafte Einfriedungen (beispielsweise Metall-, Kunststoff- oder Holzpaneele) sind unzulässig.

---

## § 5 VERKEHRSFLÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

### (1) Stellplätze, Fahrradstellplätze

Es sind 8 oberirdische Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zu erreichen.

Wege und Stellflächen für Pkw und Fahrräder sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. wassergebundene Beläge, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

(2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

In der in der Planzeichnung mit TGa gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (z. B. Tiefgaragen, Keller, Technikräume).

---

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (z. Bsp. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung zu speichern.

---

## § 7 BODENSCHUTZ/GRÜNORDNUNG/ARTENSCHUTZ

---

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

(1) Oberflächengestaltung

Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen oder/ und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Schotterflächen, Steingärten und Kunstrasen sind nicht zulässig.

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

(2) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 10-12 cm) ist einzuhalten. Es sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Standorte können von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen.

2. Der Spielplatz ist mit einer einreihigen Strauchhecke (Mindestqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) laut Planzeichnung einzugrünen.

3. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind art-

gleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

- (3) Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Der gesamte Gehölzbestand innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.

(4) Gehölzrodung

1. Gehölzrodungen dürfen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Vor der Rodung sind alle Bäume mit einem StU größer 30 cm von einem Vogel-/Fledermausexperten auf potenzielle Quartiere zu prüfen. Sollten potenzielle Quartiere vorgefunden werden, sind diese durch das Anbringen von Nist-/Fledermauskästen (die Anzahl ist vom Vogel-/Fledermausexperten zu benennen) zu ersetzen. Sollten die vorgefundenen Quartiere noch bewohnt sein, sind die Rodungszeiträumen vom Vogel-/Fledermausexperten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. anzupassen.

*Hinweis:*

*Die Entfernung des Gehölzbestandes (sowohl von Bäumen als auch von Sträuchern) ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.*

(5) Ersatzpflanzung

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

Die Ersatzpflanzungen sind auf die unter § 7 (2) 1. festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen anrechenbar.

## § 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (beispielhaft Zugang, Zufahrt, Terrasse, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgängen) zulässig. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

## § 9 IMMISSIONSSCHUTZ

---

- (1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbe- und 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 4109-1:2016-07 "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 4109-1:2016-07 "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 dürfen nicht unterschritten werden.
2. Die Bereiche mit den jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel, sind der Anlage 1 (Seite 20) zum Bebauungsplan zu entnehmen.
3. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
4. Der für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels relevante Verkehrslärmanteil kann alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Die Bereiche, in denen Fenster nachts aufgrund des Verkehrslärms zum Lüften geeignet sind, 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 von Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

- (2) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Asbach-Bäumenheim zu den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses 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.

## § 10 INKRAFTTRETEN

---

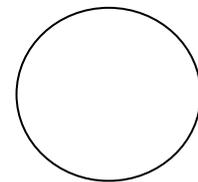
Der Bebauungsplan „Oskar-Mey-Weg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Asbach-Bäumenheim, den ... ..

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

#### **Bäume I. Wuchsklasse (Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16-18 cm)**

Arten wie:

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

#### **Bäume II. Wuchsklasse (Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm)**

Arten wie:

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

#### **Sträucher (verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm)**

Arten wie:

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

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- *Syringa* i.S. (Flieder)
- *Viburnum* i.S. (Schneeball)

fruchtende (Wild-)Gehölze wie

- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen gemäß Art. 47 Abs. 1 AGBGB sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

## 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. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

#### 4. DENKMALSCHUTZ

---

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

##### 5.1 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.

##### 5.2 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.

##### 5.3 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 Böden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes

Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## **6. ÜBERWACHUNG**

---

Die Gemeinde Untermeitingen 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.

## **7. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

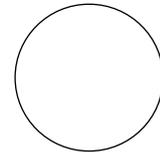
**C) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.
3. Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2021 gemäß § 3 Abs. 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. Asbach-Bäumenheim, den . . . . .

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



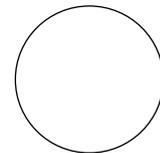
(Siegel)

6. Ausgefertigt

Asbach-Bäumenheim, den . . . . .

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



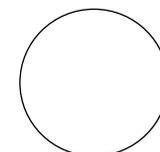
(Siegel)

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

Asbach-Bäumenheim, den . . . . .

.....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister



(Siegel)

**ANLAGEN**

1. Maßgeblicher Außenlärmpegel

