

Gemeinde Zusamaltheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kindertagesstätte Zusamaltheim" in Zusamaltheim

Teil B Textliche Festsetzungen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom __.__.2025

Präambel

Die Gemeinde Zusamaltheim erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (- BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 08.07.2024,

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanzV -) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (- BayNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98),

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605 und S. 619), 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),

der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt geändert durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619),

und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kindertagesstätte Zusamaltheim" als Satzung.

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom

Büro **orb-bauconsult**

Langwiesweg 2, 86690 Mertingen

ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom ___..2025 mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D, ab 2. Verfahren).

2. Art der baulichen Nutzung (§1, §4, §15 BauNVO)

Die Bauflächen werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als

- **Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

- **Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 der BauNVO.**

Die Gebiete werden zониert in die Teilflächen SO1-3 sowie MU1-2 entsprechend der beabsichtigten Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen.

2.1 Urbanes Gebiet

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im MU1/2 sind Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO ausgeschlossen, ebenso sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen, nicht zugelassen.

2.2 Sondergebiete

In den Teilflächen SO1-3 sind bauliche Anlagen gemäß der jeweiligen Zweckbestimmungen zulässig:

SO1: Sondergebiet, Zweckbestimmung soziale Nutzungen, Parkflächen

SO2: Sondergebiet, Zweckbestimmung soziale und kulturelle Nutzungen, Bauhof, Feuerwehr, Gemeindehaus

SO3: Sondergebiet, Zweckbestimmung soziale und kulturelle Nutzungen, Kindertagesstätte

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) & Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind für die jeweiligen Abschnitte MU1-2 und SO1-3 die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

MU1, MU2:	GRZ: 0,8	GFZ: 1,0
SO1:	GRZ: 0,4	GFZ: 0,6
SO2:	GRZ: 0,6	GFZ: 0,8
SO3:	GRZ: 0,6	GFZ: 0,8

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

3.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO, Art.2 und Art.83 BayBO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, ein 3. Geschoss im Dachraum darf kein Vollgeschoss sein.

II + D Erdgeschoss mit Obergeschoss und Dachgeschoss
zwei Vollgeschosse maximal

3.3 Wandhöhen, Dachformen, Firsthöhen

Für die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut) wird in Abhängigkeit der gewählten Dachform und der dafür zulässigen Dachneigungen als Maximalwert festgesetzt:

Max. zulässige Wandhöhen:

- steil geneigtes Dach:	6,80m
- flach geneigtes Dach:	7,20m
- Pultdach (höhere Wandseite):	7,50m
- Flachdach (Attika)	7,20m

Definition Dachneigung: steil geneigtes Dach: ab 36° bis 45°
flach geneigtes Dach: bis 35°

Die Firsthöhe (Oberkante Rohfußboden bis zum höchsten Punkt) darf bei Satteldächern, versetzten Pultdächern und Walm-/Zeltdächern maximal 11,00m, betragen. Für einseitige Pultdächer gilt hier die max. Wandhöhe.

4. Bauweise (§ 22, § 23 BauNVO), Anzahl der Wohnungen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o) nach §22 Abs. 2 BauNVO
- (2) Zulässig sind Einzelhäuser
- (3) Pro Einzelhaus sind maximal sechs Wohnungen zulässig.
- (4) Abstandsflächen: Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dachform und Dachneigung

- (1) Zulässige Dachformen

Bei Haupt-, und Nebengebäuden sind geneigte Dächer als Satteldächer, versetzte Pultdächer, einfache Pultdächer und Walm-/Zeltdächer sowie Flachdächer zulässig.

(2) Als Dachneigungen sind je nach Dachform zulässig:

Satteldach:	20°-45°
versetztes Pultdach:	20°-45°
Walm- und Zeltdach:	20°-35°
Pultdach	5°-20°
Flachdach	0°- 5°

(3) Garagen sind mit denselben Dachformen wie die Hauptgebäude oder Flachdächern zulässig. Die Dachneigung darf maximal dieselbe Dachneigung wie die des Hauptgebäudes betragen. Flachdächer haben eine Dachneigung von 0° kleiner gleich 5°.

5.2 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Dabei können Schleppegauben oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Grundstück ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig (vgl. 5.3 Abs. (6)). Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden)

(2) Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50m vom Ortgang (Außenwand) einzuhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite bis max. 66% der Gebäudelänge (Außenwand) betragen, wenn bei allen Dachseiten in Summe die Länge der Dachaufbauten insgesamt 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschritten werden.

Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00m unter dem First des Hauptdaches liegen.

(3) Die Summe Gesamtgaubenlänge bei Giebel- und Schleppegauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss dem Hauptdach gleichen.

5.3 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser (Zwerchbauten)

(1) Zwerchbauten können in der Fassadenebene liegen oder mit einem Vorsprung vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.

(2) Die Wandhöhe bei Zwerchbauten darf max. der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen (Schnittpunkt der Außenwand mit Außenfläche der Dachhaut).

(3) Die Breite der Zwerchbauten darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

(4) Die Dachneigung und Dachform muss der des Hauptdachs entsprechen.

(5) Die Firsthöhe des Zwerchbaues muss mind. 1,0m unter der des Hauptdaches liegen.

(6) Neben einem Zwerchbau sind nur Giebelgauben zulässig.

5.4 Dachüberstände

Die maximalen Dachüberstände dürfen an Traufe und First 0,6m und am Ortgang (Außenwand) 0,4m nicht überschreiten. Gemessen wird von oberer Vorderkante Dachsparren bis zur Außenwand bzw. bei von Stützen getragenen Dächern bis Vorderkante Stütze.

5.5 Höhenversatz bei versetzten Pultdächern

Beim versetzten Pultdach darf der Höhenversatz (gemessen von der Oberkante Dachhaut des unterhalb liegenden Daches bis Unterkante Sparren des oberhalb liegenden Daches) eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

5.6 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

(1) Alle Gebäude sind mit einem möglichst glatten Außenputz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden. Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024,

3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen nicht zulässig.

(2) Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.

(3) Die Dacheindeckung ist bei geneigten Dächern nur als graue, rote oder braune Ziegel- bzw. Betonsteindeckung zugelassen. Bei Pultdächern, Zelt-, Walm- und flachgeneigten Satteldächern sind auch Verblechungen in grauen, roten oder braunen Farbtönen zugelassen. Grellbunte oder glänzende Oberflächen sind nicht gestattet. Bei Wintergärten, Anbauten und Überdachungen sind auch Eindeckungen und Wände in transluzenten Materialien (z.B. Glas, Polycarbonat, etc.) zulässig.

5.7 Solarnutzung

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dächern zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

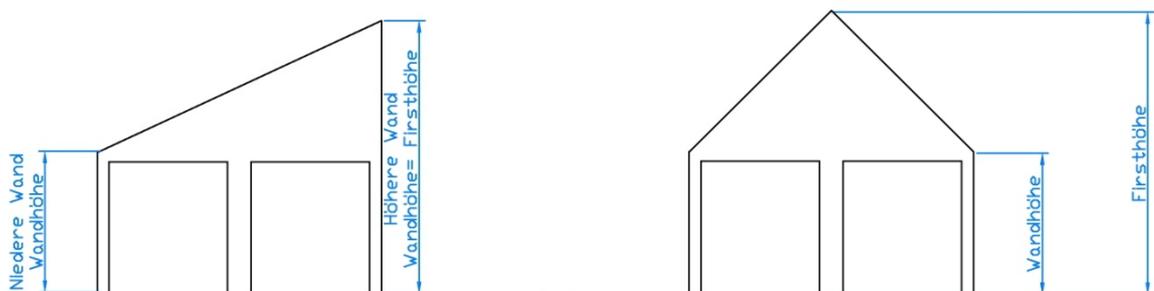
6. Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.

Generell nicht zulässig sind Grenzbebauungen zum öffentlichen Straßenraum.

Grenzbebauungen zum Nachbargrundstück sind zulässig, wenn die mittlere Wandhöhe 3m nicht überschreitet. Die Wandhöhe ist der Mittelwert aus Eckwandhöhe 1 und 2 an der Grenze über dem natürlichen Gelände. Bei Pultdächern ist nur die niedrigere Wand an der Grundstücksgrenze zulässig.

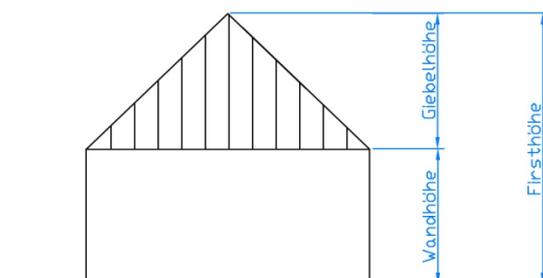
Definition - Wandhöhe



Pultdach

Satteldach

Falls die Giebelwand einer Garage mit Satteldach auf der Grenze zum Nachbarn errichtet wird, muss der Giebel an der Grenz wand mit Abwalmung errichtet werden. Der Neigungswinkel muss der Dachneigung entsprechen.



Satteldach mit Abwalmung

Die Firsthöhe (OK RFB bis zum höchsten Punkt) darf bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern maximal 6,0m und bei Pultdächern die Wandhöhe der hohen Seite (OK RFB bis Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dachhaut) maximal 5,8m betragen. Bei Flachdächern (OK RFB bis zum höchsten Punkt Attika) darf die Wandhöhe max. 3,0 m sein.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor muss immer ein Abstand von mindestens 5,00m (Stauraum) vorhanden sein. Der Stauraum darf zur Straße hin eine Einfriedung mit 1,00m Höhe (inkl. Sockel) über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für alle weiteren Nutzungen wird auf die Garagen- und Stellplatzverordnung verwiesen.

Garagen können in das Hauptgebäude integriert werden. Auf jeder Bauparzelle darf zusätzlich zur Garage nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

In Grundstücksflächen mit markierten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind keine baulichen Anlagen wie Nebengebäude, Gartenhäuser etc. zulässig.

7. Höhenlage der Gebäude und Geländeänderungen

(1) Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände, gemessen am Schnittpunkt der höchstgelegenen Gebäudeecke der hangaufwärts gelegenen Gebäudeseite mit dem natürlichen Gelände, darf maximal 30cm über dem Gelände liegen.

Der Höhenbezug ist als Höhe über NN anzugeben.

In den Planzeichnungen des Bauantrags oder des Antrags auf Genehmigungsfreistellung ist die Höhenkote des maßgeblichen Geländepunktes als Höhe über Normalnull in den Grundrissen und Schnitten so ausreichend und eindeutig anzugeben, dass eine zweifelsfreie Beurteilung der Höhenlage möglich ist! Auch sind die Geländehöhen entlang der Grundstücksgrenzen aufzunehmen.

Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden.

(2) Geländeänderungen

Allgemeine Vorgaben

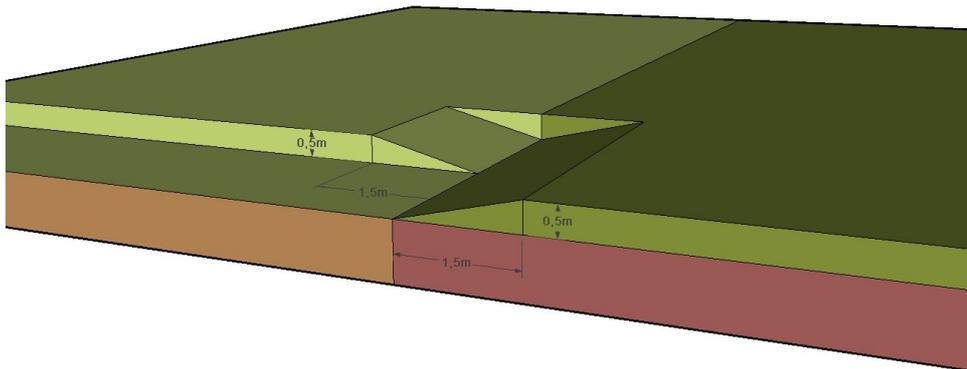
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Bei hangaufwärts liegenden Flächen ist dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

Gleichmäßige Auffüllung

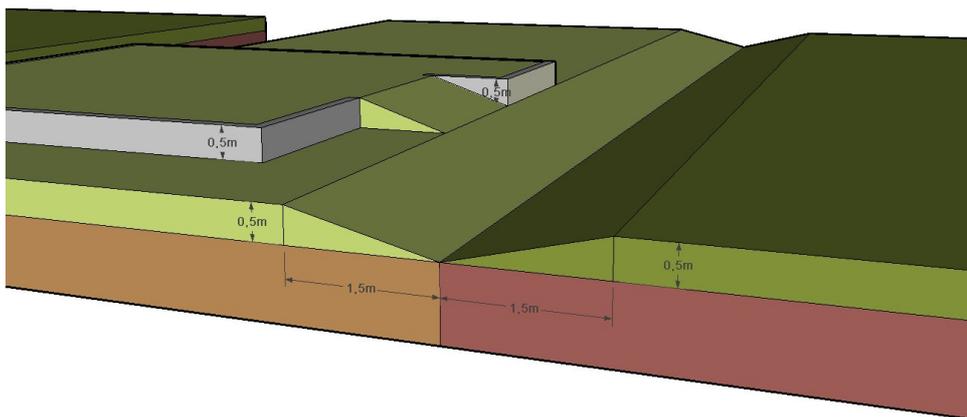
Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis max. 50cm über Urgelände.



Beispiel

An- und Abböschungen, Auffüllungen, Stützmauern

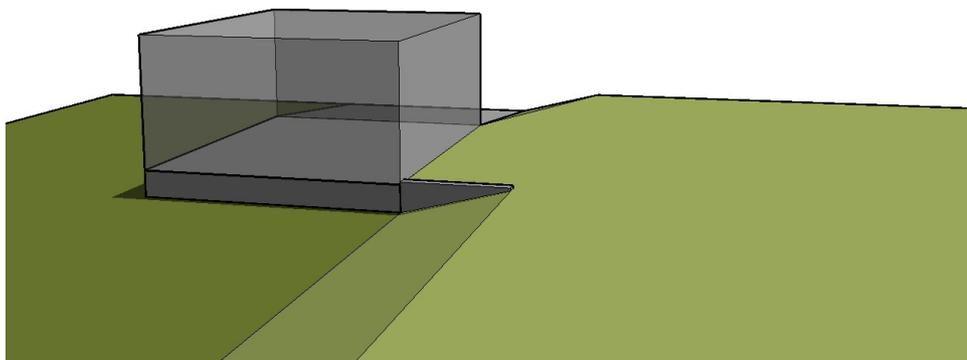
- entlang der Grundstücksgrenzen sind An- und Abböschungen zulässig mit einer Höhe von maximal 50cm und einem Böschungsverhältnis von nicht steiler als 1:3
- innerhalb des Grundstückes sind An- und Abböschungen bzw. Stützmauern zulässig in Höhensprüngen von maximal 50cm.



Beispiel

Zufahrt bzw. Garage auf dem Nachbargrundstück

- Auffüllungen sind zulässig entlang der Zufahrt bzw. Garage auf dem Nachbargrundstück bis max. OK Zufahrt bzw. FFB Garage, bis zur Hinterkante der Garage. Eine Flügelwand bis max. 5cm über Aufschtüttung ist bis zu 2m Länge zulässig. Danach ist wieder eine Böschung vorzusehen.



Beispiel

8. Einfriedungen und Stützmauern

(1) Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Zäune mit senkrechter Lattung und Metall-(Stabgitter-)zäune zulässig. Maschendrahtzäune, sowie Formschnitthecken und Mauern in Form von Gabionen-, Beton- oder Mauerwerksbauten sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht erlaubt. Bei Bepflanzungen, die an Verkehrsflächen liegen, ist ein Lichtraum von mindestens 2,0 m freizuhalten.

(2) Einfriedungen, die an Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,00 m (inkl. Sockel) über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

(3) Sockelmauern an den Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe von 0,10m nicht überschreiten.

(4) Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird auf 2,0m festgesetzt.

9. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

9.1 Oberirdische Leitungen

Um das Ortsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen dürfen keine oberirdischen Leitungen für Strom- und Telekommunikationseinrichtungen errichtet werden.

9.2 Müllgefäße

Können die Verkehrsflächen von den Entsorgungsfahrzeugen nur beschränkt (z. B. Rückwärtsfahrt) befahren werden, sind die Grundstücksnutzer verpflichtet, selbst dafür Sorge zu tragen, dass die Müllgefäße zur Abholung an anfahrbaren Plätzen am Abend vor der Entsorgung bereitgestellt werden.

9.3 Anbauverbotszone St 2027 (Wertinger Straße)

Entlang der St 2027 gilt im dargestellten Bereich gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung. Dementsprechend dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen zur Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten; das Verbot direkter Zufahrten ist zu beachten.

9.4 Sichtdreiecke St 2027 (Wertinger Straße)

An der Einmündung in die St 2027 sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 3/70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

10. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Entlang der südlichen und östlichen Baugebietsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von mindestens 5m herzustellen.

Auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung entlang des zukünftigen Ortsrandes ist eine 3-reihige Hecke (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,5m, versetzt gepflanzt) gemäß nachstehender Artenliste im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung der Erschließung durch die Gemeinde einzupflanzen.

Die Baumarten werden als Heister 150 – 175cm hoch und die Straucharten als Sträucher 60 – 100cm hoch gepflanzt.

Auf den privaten Grünflächen sind die Pflanzungen von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten, abgängige Pflanzen sind von den Eigentümern durch gleich große und gleichartige zu ersetzen. Mit dem Kaufvertrag wird eine Herstellungspflicht der Bepflanzung vereinbart.

Die Pflanzung von weißbunten, gelbbunten, gelben und roten Sorten, sowie die Pflanzung von großkronigen Nadelgehölzen und Formschnitthecken sind entlang der Grenze zur offenen Landschaft und zum öffentlichen Straßenraum nicht gestattet.

Pflanzenauswahl

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Ackerrose
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10.2 Private Grünflächen

(1) Im MU1/2 ist je Baugrundstück unter 700m² mindestens ein heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,5m), je Baugrundstück über 700m² sind zwei heimische Laubbäume oder drei Obstbäume auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

(2) Pflanzenauswahl

Laubbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. B., 16 – 18cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume

Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm

Apfelbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Piros, Jakob Fischer, Oldenburg, Topaz, Jonagold, Pinova, Pilot, Melrose, Florina

Birnbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Clapps Liebling, Triumph von Vienne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechant, Gräfin von Paris, Josefine von Mecheln, Madame Verte

Zwetschgenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Quillins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer

Süßkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Sunburst, Hedelfinger Riesen, Regina

Sauerkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Schwäbische Weinweichsel

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H. 60 –100cm

Auswahlliste siehe Pkt. 10.1

10.3 Nachpflanzgebot

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in der genannten Qualität nachzupflanzen.

10.4 Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

11. Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Im Nahbereich der Wertinger Straße ist mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. Brand-, Wärme- und Schallschutz und andere) eingehalten werden.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A). Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Regenwassernutzung (Niederschlagswasser), Bauwasserhaltung und Einbindung von Anlagen in das Grundwasser"

- Regenwassernutzung

Zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird je Baugrundstück eine Retentionszisterne (mind. 7m^3) bauseits vorgesehen. Der Überlauf von unverschmutztem Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
DIN EN 752

Die Grundstückseigentümer haben sich eigenverantwortlich durch Einbau geeigneter Sicherungseinrichtungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Entwässerungsanlage abzusichern.

Die öffentliche Entwässerungsanlage ist nicht dafür ausgelegt Regenwassermengen bei außergewöhnlich starken Niederschlagsereignissen aufzunehmen. Die Bauherren sollten deshalb bauliche Vorkehrungen treffen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in z.B. Türen, Tore, Kellerfenster, etc. eindringen kann.

- Stau- & Schichtwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass örtlich zeitweise wasserführende Grundwasserleiter bei der Herstellung der Bauten angeschnitten werden können. Das Schichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Kanal ist nicht statthaft.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung (z.B. über den Bauzustand hinaus) ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

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.

2. Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Aufgrund des hängigen Geländes ist bei der Entwässerungsplanung die Höhenlage des vorhandenen Kanalnetzes besonders zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Einleitung im Freigefälle an das öffentliche Kanalnetz Zwänge ergeben können, die Einfluss auf die Positionierung des Gebäudes haben.

3. Bodenfunde und Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass für alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

4. Immissionen und Emissionen, Altlasten

(1) Durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen, landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren Stallungen, Fahriloanlagen, Güllegruben und betrieblichen Einrichtungen und die Biogasanlage im Umfeld können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

(2) Luftwärmepumpen können je nach Anordnung der Schall emittierenden Außengeräte trotz Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zu einer erheblichen Belästigung der Nachbarschaft führen. Falls eine Luftwärmepumpe installiert wird, sind die erforderlichen Außengeräte so anzuordnen, dass eine Störung für Grundstücksnachbarn soweit möglich vermieden wird. Gegebenenfalls sind die Außengeräte entsprechend schalltechnisch wirksam einzuhausen.

(3) Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

(4) Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten.

(5) Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o. Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

5. Artenschutz

Um die Zahl der Vogelschlagopfer an Fensterfronten möglichst gering zu halten, sollte beim Bau von Wohngebäuden mit breiten Fensterfronten auf die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten geachtet werden. Auf der Seite des Landesamtes für Umwelt wurden weitere Informationen zum Thema Vogelschlag an Glasflächen veröffentlicht:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf

6. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtl. Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO findet jeweils in der gültigen Fassung Anwendung).

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3, Satz 4, BauGB in Kraft.

Zusamaltheim, den

.....
Stephan Lutz, 1. Bürgermeister