

Gemeinde Zusamaltheim



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kindertagesstätte Zusamaltheim" in Zusamaltheim

Teil B Textliche Festsetzungen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 20.07.2026

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 den §§ 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (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 1:1.000 in der Fassung vom 20.07.2026 mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Umweltbericht (Teil D).

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 zonierte in die Teilflächen SO1-3 sowie MU1-2 entsprechend den 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, Wohngebäude, 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:	6,80 m
- flach geneigtes Dach:	7,20 m
- Pultdach (höhere Wandseite):	7,50 m
- Flachdach (Attika)	7,20 m

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 11,00 m, betragen. Für Pultdächer gilt hier die maximale 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:	10°-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 Schleppgauben 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 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

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

5.3 Zwerggiebel und Zwerrhäuser (Zwerrbauten)

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

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

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

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

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

(6) Neben einem Zwerrbau sind nur Giebelgauben zulässig.

5.4 Dachüberstände

Die maximalen Dachüberstände dürfen an Traufe und First 0,6 m und am Ortgang (Außenwand) 0,4 m 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 2,0 m 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.

5.8 Solarnutzung

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

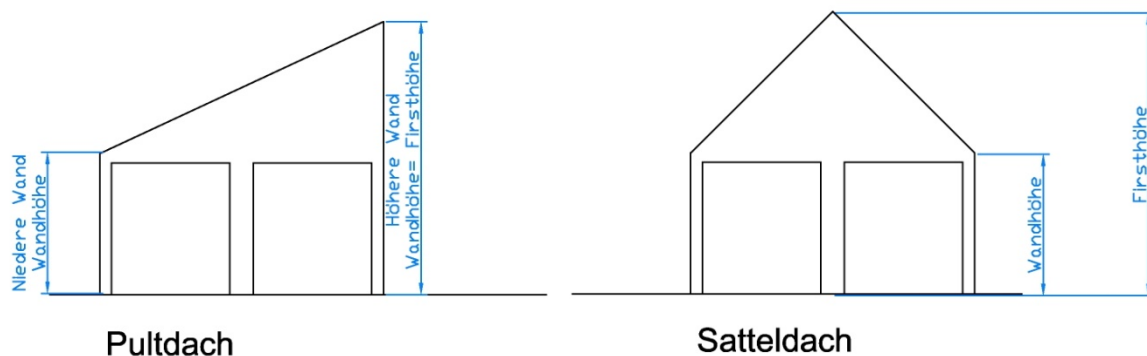
6. Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze

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

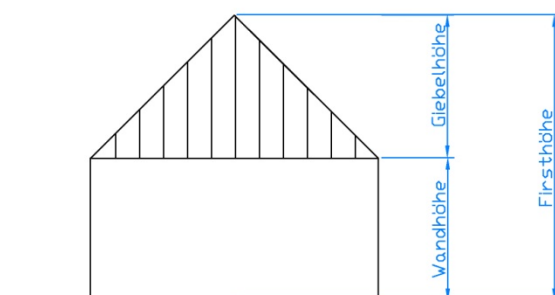
Generell nicht zulässig sind Grenzbebauungen zum öffentlichen Straßenraum.

Grenzbebauungen zum Nachbargrundstück sind zulässig, wenn die mittlere Wandhöhe 3m nicht überschreitet. Bei Pultdächern ist nur die niedrigere Wand an der Grundstücksgrenze zulässig.

Definition - Wandhöhe



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 5,8 m 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.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, die nicht hintereinander liegen dürfen. Für alle weiteren Nutzungen wird auf die Garagen- und Stellplatzverordnung verwiesen.

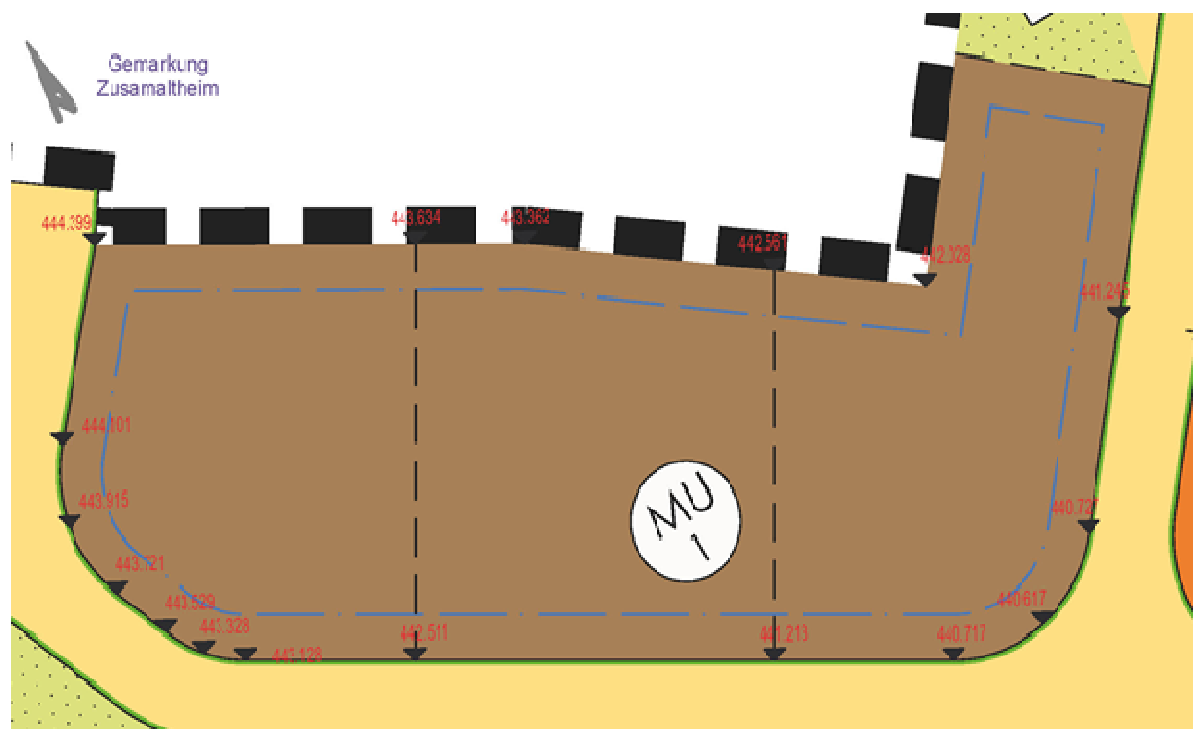
Garagen können in das Hauptgebäude integriert werden. Auf jeder Bauparzelle darf zusätzlich zur Garage nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

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

7. Höhenlage der Gebäude und Geländeänderungen

(1) Für die Parzellen 1 bis 3 ist das Gelände je Parzelle mit Höhen festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß über dem festgesetzten Gelände, gemessen am Schnittpunkt der höchstgelegenen Gebäudeecke der hangaufwärts gelegenen Gebäudeseite mit der schiefen Ebene, darf mind. 0 cm und maximal 20 cm über dem Schnittpunkt liegen.

Festgesetzte Höhen Parzellen 1 – 3, Maßstab 1:500:



Für die Parzellen 4 bis 8 darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß über dem Gelände, gemessen am Schnittpunkt mit dem höchstgelegenen Punkt der Straßenfahrbahn innerhalb der Parzelle, mind. 0 cm betragen bzw. maximal 10cm über dem Straßenpunkt liegen.

Der Höhenbezug ist als Höhe über NHN anzugeben.

Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden.

(2) Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgängen) zulässig.

Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendige Geländeänderung ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.

Der Höhenunterschied bei Auffüllungen zum natürlichen Gelände kann mit einer Abtreppung oder Mauern zur Abfangung mit einer Höhe von jeweils max. 1,0 m überbrückt werden.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig und können mit einer Abtreppung oder Mauern überbrückt werden.

Der Mindestabstand der Geländeänderung zur Grundstücksgrenze hat am Fußpunkt mindestens 1,5 m zu betragen.

Bei Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagen mit einem Abstand von kleiner 3,0 m zur Grundstücksgrenze ist der Fußpunkt der Geländeänderung bzw. der Mauer nicht festgesetzt.

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.

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 neuen 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. Müllgefäße dürfen nicht im Einmündungsbereich zur St 2027 und der dortigen Gehwege 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. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

9.4 Sichtdreiecke St 2027 (Wertinger Straße)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke (Sichtflächen) dürfen keine neuen Hochbauten, genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Anpflanzungen aller Art, Einfriedungen und Zäune, Beschilderungen sowie Stapel, Haufen, gelagerte oder hinterstellte Gegenstände und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Objekte dürfen nur angelegt, unterhalten oder abgestellt werden, wenn sie sich höchstens 0,80 m über die Fahrbahnebene (bzw. eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene) erheben.

Abweichend davon sind Anpflanzungen und Beschilderungen zulässig, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über dieser Ebene einhalten. Einzelne Baumstämme und schlanke Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben hierbei unberücksichtigt, sofern sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen. Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Sichtflächen sind vorab mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

10. Immissionsschutz

Verkehrslärm / baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Im Nahbereich der Wertinger Straße ist mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr zu rechnen.

Durch die vorgesehene Versetzung des Ortsschildes an den neuen Ortsrand und die damit einhergehende Ausweitung des 50-km/h-Bereiches sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen seitens der Gemeinde mehr erforderlich. Es sind daher 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.

Sonstige

Im SO2 ist bei der Nutzung als Bauhof/Feuerwehrhaus im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines Dorf- bzw. Mischgebietes an den benachbarten Wohnhäusern auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung nachzuweisen.

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

11.1 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 1,0 m, Pflanzabstand 1,5 m, versetzt gepflanzt) gemäß nachstehender Artenliste spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Erstellung der Erschließung durch die Gemeinde einzupflanzen.

Die Baumarten werden mind. als Heister 150 – 175cm hoch und die Straucharten mind. als Sträucher 60 – 100cm hoch gepflanzt. Baumartenanteil mind. 30%. Um den gesetzlich geforderten Mindestabstand von Gehölzen über 2m Höhe zu landwirtschaftlichen Flächen von 4m Höhe einzuhalten, sind die Baumarten bei der südlichen Ortsrandeingrünung auf die nördlichste Pflanzreihe zu konzentrieren. Die beiden südlichen Pflanzreihen sind ggf. durch Schnittmaßnahmen auf max. 2m Höhe zu begrenzen.

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 (B = Baumart), Pflanzung in landschaftlicher Mischung

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

11.2 Private Grünflächen

(1) Im MU1/2 ist je Baugrundstück unter 700 m² mindestens ein heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,5 m), je Baugrundstück über 700 m² 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 – 18 cm 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 Reneklude, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer

Süßkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Sunburst, Hedelfinger Riesen, Regina

Sauerkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Schwäbische Weinweichsel

11.3 Nachpflanzgebot

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

11.4 Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

12. Wasserrecht

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luft-durchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Eine generelle Versickerung in der Erschließungsfläche ist kaum möglich. Die Ergebnisse wurden in einem von der Gemeinde Zusamaltheim beauftragten Gutachten festgestellt.

Vorgesehen ist, dass die einzelnen Parzellen ein bauseits errichtetes Speicherbauwerk mit Retention, 3 m³ und Nutzvolumen, 6 m³ erhalten. Das Niederschlagswasser in dem Retentionsraum wird gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet und entleert sich nach jedem Regenereignis vollständig. Der Regenwasserkanal leitet in den bestehenden Ableitungsgraben aus dem Baugebiet Obere Dorfstraße über das Rückhaltebecken in die Zusam. In den Regenwasserkanal wird auch das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße abgeleitet.

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 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

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

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.

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

- Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

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-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch, gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

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.

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.

2. Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Aufgrund der zum Teil starken Hanglage ist bei der Entwässerungsplanung die Höhenlage des vorhandenen Kanalnetzes besonders zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die geplante Einleitung im Freigefälle an das öffentliche Kanalnetz Zwänge ergeben können, die Einfluss auf die Positionierung des Gebäudes haben oder eine Hebeanlage erforderlich machen.

3. Bodendenkmäler, Bodenfunde und Altlasten

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.

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.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich, organoleptische Auffälligkeiten des Bodens o. Ä. festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, 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.

4. Immissionen und Emissionen

(1) Durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen, landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren Stallungen, Fahrsiloanlagen, 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) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.laiimmissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

(3) 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.

(4) Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten (Farbtemperatur unter 3000 Kelvin, Abschirmung bzw. Fokussierung von Lampen um unnötiges Abstrahlen nach oben oder zu den Seiten zu vermeiden, Verwendung von voll abgeschirmten Lampengehäusen, deren Oberfläche sich nicht mehr als 60°C aufheizt um Insekten zu schützen, ggf. Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern um die Leuchtdauer auf ein Mindestmaß zu begrenzen).

(5) Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

5. Verkehrliche Erschließung: Ausbau der Einmündung in die St 2027

Der erforderliche Ausbau der Einmündung in die Staatsstraße 2027 ist durch die Gemeinde Zusamaltheim in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach vorzunehmen. Direkte Zufahrten zur St 2027 dürfen nicht angelegt werden.“

6. Schutzbestimmungen zu Elektroleitungen

Über die Grundstücke Flur Nr. 165,164 und 154 der Gemarkung Zusamaltheim verläuft eine 20-kV-Freileitung der LEW VN mit der Bezeichnung „Y1KK“ zu der ebenfalls auf dem Grundstück 165 befindlichen Betonmast-Transformatorstation Nr. 90E "Sägewerk". Der Schutzbereich beträgt je 8,0m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 16,0 m) und 5,0m um die Station herum.

Innerhalb des genannten Schutzbereiches müssen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei höheren Temperaturen stärker durchhängen und bei Wind erheblich ausschlagen können.

Vorsorglich wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist:

- Bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, bei Arbeiten mit Hebezeugen und Kränen, Baumaschinen oder Fördergeräten, bei Annäherung von sonstigen Geräten, muss ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den spannungsführenden Teilen der 20-kV-Freileitung eingehalten werden.
- Bei Verwendung eines Baukranes muss sichergestellt sein, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt.
- Sollte der erforderliche Schutzabstand auch nur kurzzeitig unterschritten werden müssen, so muss sich die betreffende Baufirma rechtzeitig wegen der zu treffenden Unfallverhütungsmaßnahmen mit unserer zuständigen Betriebsstelle Wertingen, Telefon (08272) 60975-55, in Verbindung setzen.
- Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf den Schutzbereich unserer Leitungen hinzuweisen.
- Das entsprechende Merkheft für Baufachleute ist zu beachten.

7. Natur- und Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mittels einfacher Maßnahmen an Gebäuden Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse, verschiedene Vogelarten oder Bilche wie Garten- und Siebenschläfer geschaffen werden können.

Um die Zahl der Vogelschlagopfer an Glasflächen möglichst gering zu halten, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten geachtet werden.

8. 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