

Gemeinde Zusamaltheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Ehem. Ziegelei" – OT Sontheim

**als einfacher Bebauungsplan
sowie als qualifizierter Bebauungsplan**

Teil B Textliche Festsetzungen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 08.12.2025

Präambel

Die Gemeinde Zusamaltheim erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 34 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 "Ehem. Ziegelei" 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. Festsetzungen zum einfachen und qualifizierten Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung (§1, §4, §6, §15 BauNVO)

a) Mischgebiet

Der in der Planzeichnung als (MI) gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Nicht und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets)

Sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen, sind nicht zugelassen.

b) Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung als (WA) gekennzeichnete Bereich wird als ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- in das Wohngebäude integrierte Büros und
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO).

Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 und des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

ABSCHNITT A – Festsetzungen zum EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB mit den nachfolgenden reduzierten Festsetzungen ist in der Planzeichnung dargestellt. Außerdem richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach §34 BauGB.

A3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind keine Höchstwerte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

A4. Bauweise

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind laut Eintrag in der Planzeichnung Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß nachfolgender Gebäudetypen zulässig.

MI:	III = II + D	max. 3 Vollgeschosse zulässig, das 3. Geschoss muss im Dachraum liegen
WA:	II	max. 2 Vollgeschosse zulässig

ABSCHNITT B – Festsetzungen zum QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLAN**B3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)****B3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) & Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Im Geltungsbereich sind für die jeweiligen Abschnitte MI und WA die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

MI:	GRZ: 0,8	GFZ: 1,0
WA1:	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7
WA2:	GRZ: 0,4	GFZ: 0,8

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. §14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

B3.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO, Art.2 und Art.83 BayBO)

MI:	III = II + D	max. 3 Vollgeschosse zulässig, das 3. Geschoss muss im Dachraum liegen
WA:	II	max. 2 Vollgeschosse zulässig

B3.3 Wandhöhen, Dachformen, Firsthöhen

Für die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut) und die Firsthöhe (gemessen von OK FFB bis zum höchsten Dachpunkt) werden folgende Maximalwerte je nach Gebiet und Gebäudenutzung festgesetzt.

Im Mischgebiet (Bauweise max. III = II + D):

- Produktions-/Lagergebäude etc.:

Wandhöhe:	max. 8,50m
Firsthöhe:	max. 10,50m

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bauweise max. II):

Wandhöhe max.	7,00 m
Firsthöhe max.	10,50 m bei stark geneigten Dächern (Neigung ab 36°)
max.	9,00 m bei flach geneigten Dächern (Neigung von 5,1° bis 35,9°)
max.	7,00 m bei Flachdächern

B4. 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, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
- (3) Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- (4) Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- (5) Bei Mehrfamilienhäusern sind maximal vier Wohnungen zulässig.
- (6) Abstandsflächen: Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

Weitere Festsetzungen zum einfachen und qualifizierten Bebauungsplan**5. Gestaltung der Gebäude****5.1 Dachform und Dachneigung**

- (1) Zulässige Dachformen MI
Alle Dachformen mit Pult- und Flachdach
- (2) Zulässige Dachformen WA
Bei Haupt-, und Nebengebäuden sind geneigte Dächer als Satteldächer, Walm-/Zeltdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- (3) Als Dachneigungen sind je nach Dachform zulässig:
Satteldach: 20°-45°
versetztes Pultdach: 15°-25°
Walm- und Zeltdach: 15°-25°
- (4) 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 Summer 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 Schleppgauben 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 die Dachform müssen der des Hauptdaches 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 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.

5.5 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. Weiterhin sind Metaldacheindeckungen zulässig. Grellbunte oder glänzende Oberflächen sind nicht gestattet. Bei Wintergärten, Anbauten und Überdachungen sind auch Eindeckungen und Wände in transluzenten Materialien (z.B. Glas, etc.) zulässig.

5.6 Solarnutzung

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

5.7 Flächen, Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser

- 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 luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

- Flachdächer (0 Grad-5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und PV-Anlagen können zugelassen werden.

- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken in einer Retentionszisterne zurückgehalten werden. Die Zisternen werden bauseits mit der Erschließung erstellt.

- Im Erschließungsgebiet mit Versickerung ist zu beachten – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – dass nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig sind.

- Das von der Erschließungsstraße anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser wird in Rohrrigolen versickert. Notwendige Vorbehandlungsanlagen sind im öffentlichen Raum vorzuhalten.

- Notwendige Vorbehandlungen im MI müssen vom Eigentümer selbstständig geprüft und nach Erfordernis vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Versickerungsanlage auf dem eignen Grundstück hergestellt werden.

6. Garagen, Nebenanlagen

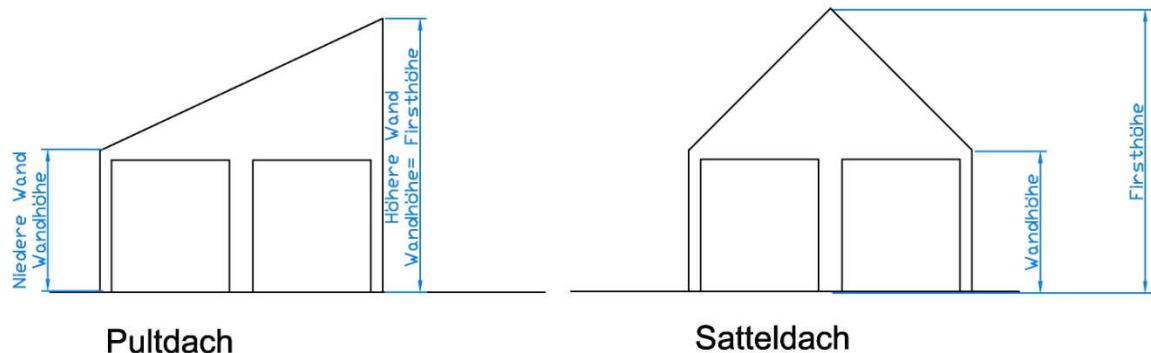
6.1 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden. Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 6,0 m vorzusehen. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden und gilt nicht als Stellplatz. Garagen können in das Hauptgebäude integriert werden.

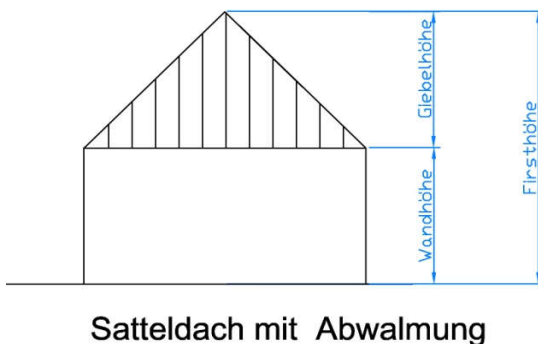
Generell nicht zulässig sind Grenzbebauungen zum öffentlichen Straßenraum. Hier ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

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



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.



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

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und in den Flächen der Ortsrandeingrünung.

7. Kommunale Satzung

7.1 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde hat eine Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Gemeinde Zusamaltheim) erlassen. Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und zu berücksichtigen. Diese ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

7.2 Spielplatzsatzung

Es wird auf die Spielplatzsatzung der Gemeinde Zusamaltheim in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7.3 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Zusamaltheim (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

8. Höhenlage der Gebäude und Geländeveränderungen

(1) Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände, gemessen am Schnittpunkt der höchstgelegenen Gebäudeecke der hangaufwärts gelegenen Gebäudeseite mit dem Urgelände, darf maximal 30cm und muss mindestens 10 cm über dem Gelände liegen.

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.

Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden.

(2) Geländeveränderungen

Allgemeine Vorgaben

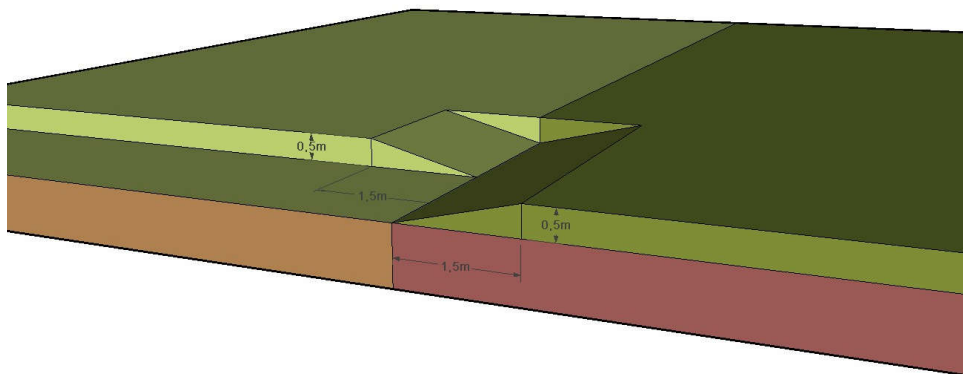
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

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

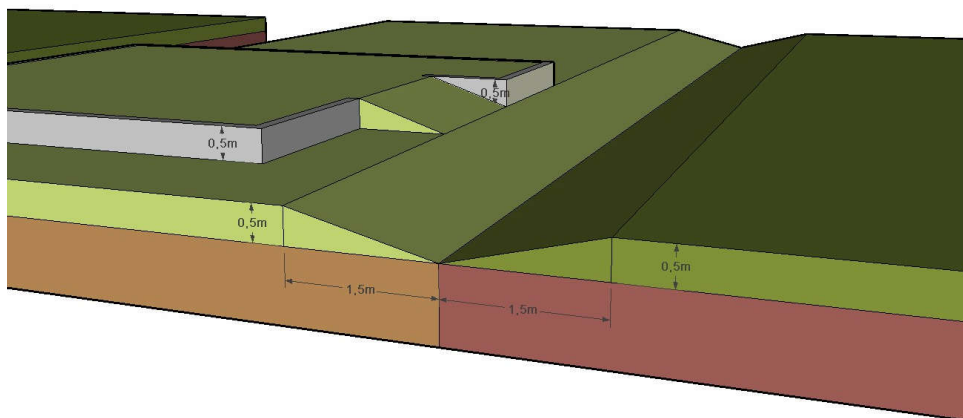
Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis max. 50cm über Urgelände.



Beispiel

An- und Abböschungen, Auffüllungen, Stützmauern

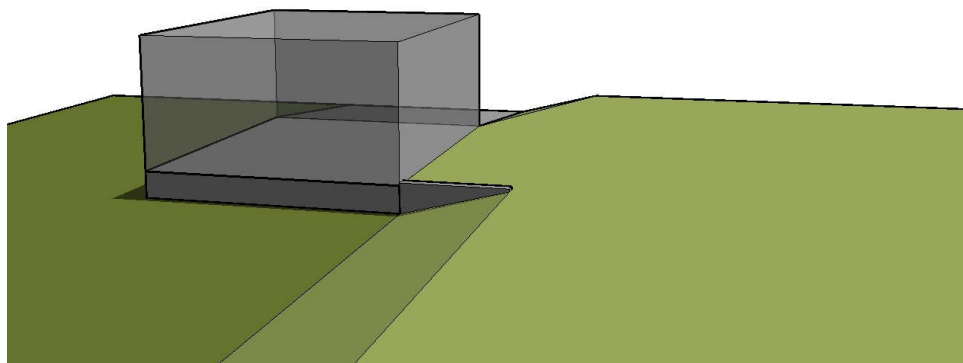
- entlang der Grundstücksgrenzen sind An- und Abböschungen zulässig mit einer Höhe von maximal 50cm und einem Böschungsverhältnis von nicht steiler als 1:3
- innerhalb des Grundstückes sind An- und Abböschungen bzw. Stützmauern zulässig in Höhengsprüngen von maximal 50cm.



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 Aufschüttung ist bis zu 2m Länge zulässig. Danach ist wieder eine Böschung vorzusehen.



Beispiel

9. Einfriedungen und Stützmauern

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

(2) Einfriedungen, die an Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,00m (inkl. Sockel) über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten. Diese Höhe ist auch von der Straße weg bis zu einer Entfernung von 3,0m 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 1,5m festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

10.1 Oberirdische Leitungen

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

10.2 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.

10.3 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. Für Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Wall, Wand etc.) innerhalb der Bauverbotszone wird im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Zulässigkeit angestrebt (siehe auch unter Punkt 12).

10.4 Sichtdreiecke St 2027 (Wertinger Straße)

An der Einmündung in die St 2027 sind die in der Planzeichnung markierten Sichtdreiecke von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m 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.

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

11.1 Öffentliche Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von mindestens 5m herzustellen. Auf der in der Planzeichnung dargestellten Grünfläche 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.

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

11.2 Private Grünflächen

(1) Im Geltungsbereich 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

11.3 Lärmschutzwall (entlang der St2027)

Die Fläche des Lärmschutzwalles ist aufgeteilt in eine öffentliche Grünfläche (Westseite zur St2027 hin) und eine private Grünfläche (Ostseite zum MI hin).

Geländeveränderungen im Bereich der Wallanlagen sind nicht zulässig.

11.4 Nachpflanzgebot

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

11.5 Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

12. Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Die Gemeinde hat eine schalltechnische Untersuchung zur Feststellung der Lärmsituation infolge des Straßenverkehrs auf der St2027 beauftragt. Diese wurde von der Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) durchgeführt und ist unter der Nr. LA21-153-G01-E01-01 Bestandteil dieser Satzung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der St2027 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz (hier: Lärmschutz) ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist gemäß den Ergebnissen o.g. Gutachtens als aktive Schallschutzmaßnahme eine 3m hohe Lärmschutzeinrichtung zu errichten (Wall, Wand, Kombination daraus o.ä.).

Passive Schallschutzmaßnahmen

Es werden zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von über 45 dB(A) zur Nachtzeit hervorgerufen. Hier sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern an die von den Verkehrslärmimmissionen weniger stark belasteten Ostfassade bzw. je nach Lage der Gebäude auch an die Nord- bzw. Südfassade.
- Ist eine Orientierung nicht möglich, so können die betreffenden Fenster auch durch eine vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden) vor den Lärmimmissionen geschützt werden.
- Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinheiten, um auch bei geschlossenem Fenster einen entsprechenden Luftaustausch in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erzielen.

Maßgebliche Außenlärmpegel und Anforderungen an den Fassadenaufbau

Auf Grund der ermittelten Lärmimmissionen ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich von ca. 65 dB(A) bis zu ca. 75 dB(A) liegen. Im östlichen Teil liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel überwiegend im Bereich von ca. 55 dB(A) bis ca. 60 dB(A).

Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 ergeben sich die entsprechenden baulichen Anforderungen an den Fassadenaufbau und z. B. die Schallschutzklasse der Fenster, etc.

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.

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. 7m³) 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 EN 13564-1 – Rückstauverschlüsse für Gebäude — Teil 1: Anforderungen
- DIN 1986-100 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056
- DIN EN 752 – Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden

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.

- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

- Regenwasserversickerung

Anfallendes Niederschlagswasser aus den Überläufen der Retentionszisternen und Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird versickert. Dementsprechend werden im öffentlichen Raum Rohrrigolen per Langzeitsimulation bemessen. Aufgrund der fehlenden belebten Bodenzone ist der Schadstoffrückhalt bei einer Rigole als gering anzusehen. Infolgedessen werden der Rigole bei Bedarf technische Systeme zur Regenwasserbehandlung vorgeschaltet. Die Ableitung des Überlaufs der Rigole soll über das Regenrückhaltebecken des Baugebiets „Obere Dorfstraße“ in das Gewässer Zusamaltheim erfolgen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- 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).

4. Immissionen und Emissionen, Altlasten**(1) Landwirtschaft**

Es wird auf die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen aus der Bewirtschaftung nahegelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen, die gerade bei Erntewetter auch vor 6 Uhr in der Früh und nach 20 Uhr am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Es 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

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

(3) Boden

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) Beleuchtung

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

(5) Altlasten

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