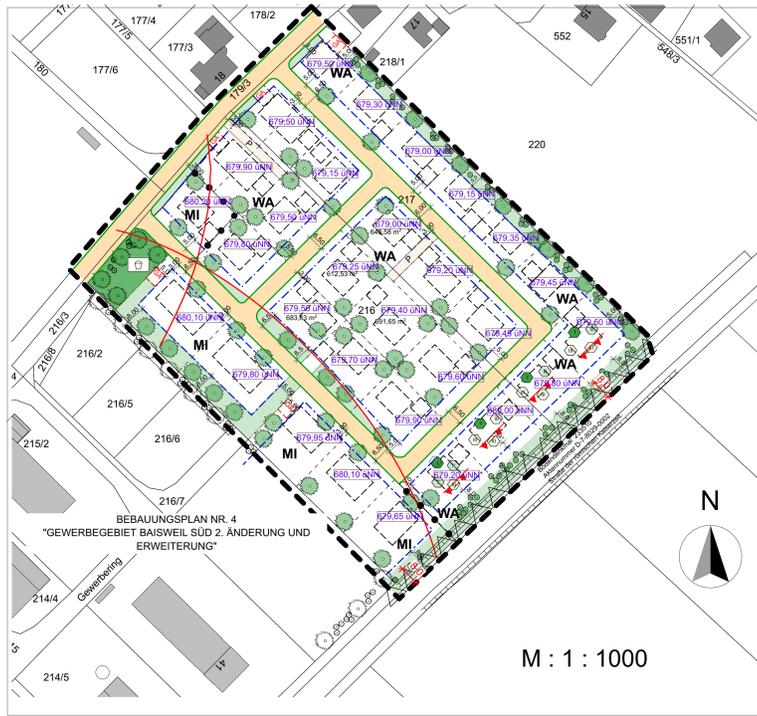


3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG"



NUTZUNGSSCHABLONE

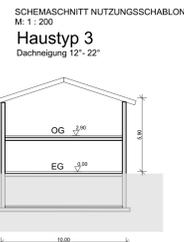
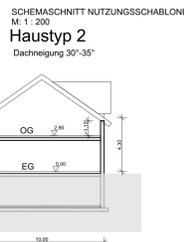
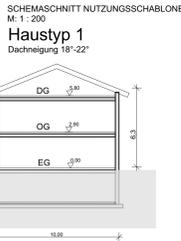
MI	II
GRZ 0,30	GFZ 0,6
	SD/KWD Dachneigung je nach Haustyp

WH je nach Haustyp

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,30	GFZ 0,6
	SD/KWD Dachneigung je nach Haustyp

WH je nach Haustyp



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG" DER GEMEINDE BAISWEIL

Die Gemeinde Baisweil, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 09.02.2023 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauzonenverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" als Satzung.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 216 und Teilflächen Flurnummern 217, 179/3, 179/4 und 221. Der bisherige Plananteil wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung durch den beiliegenden Plananteil ersetzt.

Für den Plananteil wurde die Anbaufreie Zone von 15,0 m auf 7,50 m reduziert und die isophone Linie den aktuellen Gegebenheiten im Gewerbegebiet angepasst.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen Nutzungen sowie die nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

- WA** allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet
- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- II** Anzahl der maximalen Vollgeschosse, hier z.B. max. zwei Vollgeschosse zulässig
- GRZ 0,3** höchst zulässige Grundflächenzahl für das Hauptgebäude, hier z.B. 0,3
- GFZ 0,6** höchst zulässige Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,6
- W_{max} 6,30m** maximale traufseitige Wandhöhe, hier z.B. 6,30 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachstuhl. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

679,60 ü NN maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschoss im Hauptgebäude, hier z.B. 679,60 ü NN.

- 2.1 Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Hälfte von 300 m² festgesetzt.
- 2.2 Die private Grünfläche ist auf GRZ und GFZ anzurechnen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- offene Bauweise
- o nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise

- 3.1 Die untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme der anbaufreien Zone einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m² und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, von 2,50 m zulässig. Die Oberkante Fertigfußboden wird durch die Festsetzung der absoluten Höhe je Grundstück geregelt. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.
- 3.2 Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
- P Privatweg
- Anbaufreie Zone, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

- 4.1 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Befpflanzung die Fahrbahnkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämmige innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick, mit einer Mindesthöhe von 2,50 m des Kronenansatzes, gewährleistet ist.
- 4.2 Die Wohnstraßen sind mit 4,50 m breiter, asphaltierter Fahrbahn, je 0,50 m Banketten und insg. 1,00 m breiten, mit Schotterrasen begrüntem Mehrzweckstreifen vorgesehen.

5. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- Private Grünfläche (Ortsrandeinguindung, dichte Baumhecke)
- Öffentliche Grünfläche, hier Spielplatz

- 5.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen für Terrassenflächen o.ä. sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15,0 m² und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen bzw. Anbohrungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche. An den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand zu Stützmauern und Anbohrungen von mindestens 2 m einzuhalten.
- 5.2 Als Ortsrandeinguindung nach Süd-Osten ist eine 8,00 m breite, mind. 5-reihige Baumhecke auf privaten Grünflächen zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen zur Gebietsinguindung nach Süd-Westen betragen 8,00 m (mind. 3-reihig) und nach Nord-Osten 5,00 m. Der Pflanzabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt für Bäume 4 m und für Sträucher 2 m. Die Hecke ist stufig aufzubauen, die Außen-ränder sind buchtig zu gestalten und der äußere Krautraum ist extensiv zu pflegen. Starre Linienführungen und mauerartiger Charakter der Befpflanzungen sind zu vermeiden.
- 5.3 Die nicht überbauten und nicht als Terrassen, Wege und Stellplätze benutzten Grundstückflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit zu begrünen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie 4 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzarten sind den Artenlisten unter Hinweise zu entnehmen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an die zeichnerische Darstellung gebunden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Als Gehölze sind ebenfalls heimische Arten zu verwenden (siehe Hinweise). Schnitt-hecken, Nadelgehölze und buntnahe Formen sind nicht zulässig.
- 5.4 Alle sonstigen nicht überbauten Flächen wie Garagenzufahrten, Hauszugänge sowie Park- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Materialien auszuführen (Schotterrasen, Rasensplitt, Rasensplitt, wasserpermeable Decke o.ä.). Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.
- 5.5 Neben den gründerischer Maßnahmen wie Ortsrandeinguindung, Gebietsrandeinguindung, interner Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sowie Straßenraum-begrünung mit einem Flächenanteil festgesetzter Grünflächen von 20 % (ca. 5.168 m²) besteht für das Wohngebiet kein weiterer Kompensationsbedarf. Für das Mischgebiet beträgt der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 1.239 m². Aufgrund des Anerkennungs-faktors von 1,5 und des Abzuges der Verzinsung für 5 Jahre beträgt der reale Flächenbedarf 702 m² und wird als externe Fläche vom gemeindlichen Ökokoonto von den Fl.-Nr. 204 und 204/2, Gemarkung Baisweil, jeweils Teilflächen, abgezucht (siehe zeichnerische Darstellung in der Anlage). Die konkreten Maßnahmen sind bereits umgesetzt und sind den Unterlagen zum Ökokoonto zu entnehmen.

- 5.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über beliebige Bodenschichten zu erfolgen. Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen Regentonnen, ect.) sind vorzusehen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche
- Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenze

7. Gestalterische Festsetzungen

- KWD** Krüppelwalmdach
- SD** Satteldach
- 30°-35°** Dachneigung im Geltungsbereich, hier z.B. 30°-35°

- 7.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Gebäudebreite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.
- 7.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Bei Einzelhäusern des Haustyps II ist je Hausseite, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widderkehr an der Traufseite möglich. Die Gebäudebreite der Widderkehr darf maximal 40 % der Länge der Traufseite des Hauptbaukörpers betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Der Abstand zu den Gebäuden muss mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widderkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe der Widderkehr wird auf max. 5,50 m festgesetzt.
- 7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenkelige Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturrotten, roten oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig. Bei angebauten, erdgeschossigen Baukörpern (wie z.B. Wintergärten), sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Es werden als Dachüberstände von mindestens 60 cm vorgeschrieben.
- 7.4 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarthermieanlagen auf den Dächern ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig und nur aus nicht reflektierendem, dunklem Material zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dacheindeckung sind zulässig, wenn sie vollflächig die Dacheiste ausgefüllt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Aufständerungen untersagt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit unzumutbare Beeinträchtigungen eines Nachbargrundstücks ausgeschlossen werden können.
- 7.5 Sogenannter Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder zementgebundenen Werkstoffen ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, verbauter Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig. Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen aus Holz- oder HPL-Fassadenplatten im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.
- 7.6 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen, Carports und Stellplätze mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguindung. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m, bei Carports von 3,0 m einzuhalten. Bei Grenzgaragen zu öffentlichen Grund ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Garagen sind in Massiv- oder Holzbaweise mit Satteldach zu errichten. Offene Garagen (Carports) sowie freistehende Nebengebäude können mit einem Satteldach, Pult- oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Eine Bedachung mit Blech oder Kunststoffelementen ist unzulässig. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat bei Satteldächern mindestens 18°, bei Pultdächern maximal 10° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden.
- 7.7 Pro Wohninheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 7.8 Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- 7.9 Als Einfriedungen sind nur max. 1,20 m hohe Holz- oder Metallzäune zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zur Schaffung von Durchlaufmöglichkeiten ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 7.10 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 7.11 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.12 Aus Gründen des Vogelschutzes sind grobe reflektierende Glasfassaden zu vermeiden bzw. im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen für Vögel zu schützen.
- 7.13 Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Fassaden ist zulässig.
- 7.14 Dachbegrünung für Garagen und Carports ist zulässig.
- 7.15 Die öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, ist entlang der Westseite mit einer dichten Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste einzurünnen.

- 7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenkelige Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturrotten, roten oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig. Bei angebauten, erdgeschossigen Baukörpern (wie z.B. Wintergärten), sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Es werden als Dachüberstände von mindestens 60 cm vorgeschrieben.
- 7.4 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarthermieanlagen auf den Dächern ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig und nur aus nicht reflektierendem, dunklem Material zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dacheindeckung sind zulässig, wenn sie vollflächig die Dacheiste ausgefüllt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Aufständerungen untersagt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit unzumutbare Beeinträchtigungen eines Nachbargrundstücks ausgeschlossen werden können.

- 7.5 Sogenannter Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder zementgebundenen Werkstoffen ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, verbauter Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig. Die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen zu halten. Fassadenverkleidungen aus Holz- oder HPL-Fassadenplatten im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.
- 7.6 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen, Carports und Stellplätze mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguindung. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m, bei Carports von 3,0 m einzuhalten. Bei Grenzgaragen zu öffentlichen Grund ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Garagen sind in Massiv- oder Holzbaweise mit Satteldach zu errichten. Offene Garagen (Carports) sowie freistehende Nebengebäude können mit einem Satteldach, Pult- oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Eine Bedachung mit Blech oder Kunststoffelementen ist unzulässig. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen hat bei Satteldächern mindestens 18°, bei Pultdächern maximal 10° zu betragen. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden.
- 7.7 Pro Wohninheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 7.8 Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- 7.9 Als Einfriedungen sind nur max. 1,20 m hohe Holz- oder Metallzäune zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zur Schaffung von Durchlaufmöglichkeiten ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

- 7.10 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 7.11 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.12 Aus Gründen des Vogelschutzes sind grobe reflektierende Glasfassaden zu vermeiden bzw. im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen für Vögel zu schützen.
- 7.13 Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Fassaden ist zulässig.
- 7.14 Dachbegrünung für Garagen und Carports ist zulässig.
- 7.15 Die öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, ist entlang der Westseite mit einer dichten Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste einzurünnen.

8. Immissionsschutz

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Notwendige Vorkehrungen zum Immissionsschutz an den zur Kreisstraße zugewandten Gebäudefassaden.
- Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:2016-07

- 8.1 Grundrissorientierung: Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungs Zwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.
- 8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen: Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungs Zwecke geeigneten Fensterflächen (Grundrissorientierung), so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftschalldämmungen eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Die Wohnraumlüftung kann entfallen, wenn die Räume mit Scheibeldären bzw. Prallscheiben, Sonderkonstruktion von Fenstern (sog. Hafencity-Fenster), Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Die Verbesserungsmassnahmen sind so zu dimensionieren, dass im teil geöffneten Zustand eine Minderungs Wirkung von ≥ 15 dB (A) eintritt. Die Pufferräume müssen ferner so ausgestattet werden, dass sie nicht zur Erweiterung von schutzbedürftigen Räumen dienen. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wenn Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

II. HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudesteuerung
- Abbruch best. Gebäude
- bestehende Gebäude
- best. Flurstücksnummer, hier z.B. 216
- best. Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe
- Garagenbaukörper innerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen.
- Beispiel Wiederkehr, Haustyp 2 (7.2 Textteil)
- Bodendenkmal D-7-8029-0002 Römerstraße Kempten-Augsburg
- Isophone der Immissionsrichtwerte Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet, siehe Schallschalttechnische Untersuchung.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetzes). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Alnus incana* - Grau-Erle
- Betula pendula* - Birke
- Carpinus betulus* - Hain-Buche
- Fagus sylvatica* - Rot-Buche
- Fraxinus excelsior* - Esche
- Populus tremula* - Zitterpappel
- Prunus avium* - Trauben-Eiche
- Quercus petraea* - Stiel-Eiche
- Quercus robur* - Sal-Weide
- Salix caprea - Eber-Esche
- Sorbus aucuparia - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Euonymus europaeus - Liguster
- Ligustrum vulgare - Heckenkirsche
- Lonicera xylosteum - Kreuzdorn
- Prunus spinosa - Schneeball
- Rhamnus cathartica - Schlehle
- Ribes uva-ursae - Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina - Stachelbeere
- Rosa multiflora - Hundrose
- Salix spec. - Vielblütige Rose
- Sambucus nigra - Weidenröschen
- Sambucus racemosa - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Roter Holunder

- Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten
- Die mit * gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG).
- Pflanzgröße: Büsche: 3xv m.B., StU 14-16 cm, Sträucher: 3xv m.B. / Co. 12, 100-125 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m, neben Bäumen 2,50 m

Für Pflanzen mit einem zu erwartenden Stammdurchmesser von mehr als 8,0cm ist einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße von 8,50 m einzuhalten.

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen, diese sind gemäß § 906 BGB zu dulden.

Bei Unterkerierungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) zu beachten.

Auf die Höhenaufnahme des IB Thurner, Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau, vom 24.04.2019 wird hingewiesen.

Es wird auf das ingenieurgeologische Gutachten der GEO HYDRO BAU CONSULT vom 07.09.2023 Projekt Nr. 19053-1 hingewiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelpflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

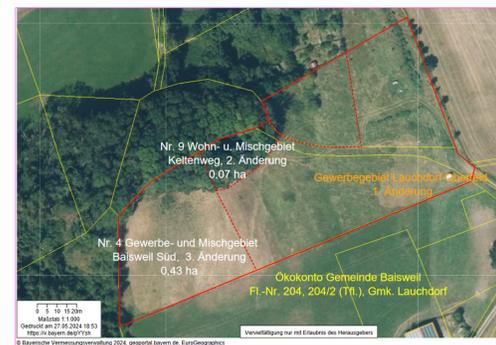
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollen nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Bei der Ausführung der Baumaßnahmen ist die Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden beim Ausbau und bei der Zwischenlagerung, sowie die Wiederverwertung des Bodens mit Wiederherstellung der Bodenfunktionen, getrennte Lagerung (also kulturfähiger Unterboden und humoser Oberboden) zu beachten. Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau): Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschnachweis nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangabe; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Befpflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

Aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit muss die vorgesehene Befpflanzung gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passive Schutz an Straßen) für Pflanzen mit einem zu erwartenden Stammdurchmesser von mehr als 8,0cm oder ähnlichen nicht überfahrbaren Hindernissen (z. Bsp. Zäune) einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße von 8,0 m aufweisen. Sofern dieser Abstand unterschritten wird, ist von der Gemeinde eine geeignete passive Schutzeneinrichtung nachzutragen und dem Landkreis gemäß aktueller ABV-Richtlinie (Richtlinie zur Errichtung von Ablösebeträgen) zu vergüten.



Luftbild ökologische Ausgleichsfläche unmaßstäblich detaillierter Aussagen siehe Textteil und Umweltbericht

VERFAHRENSVERMERKE

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG"

- Der Gemeinderat der Gemeinde Baisweil hat in der Sitzung vom 07.03.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2023 hat in der Zeit vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.02.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.04.2024 bis 16.04.2024 beteiligt.
- Die Gemeinde Baisweil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... die 2. Bebauungsplanänderung "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.06.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ... zu Grunde lag.

Gemeinde Baisweil, den

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" wurde am ... gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Baisweil, den

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Baisweil, den

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister

Siegel



GEMEINDE BAISWEIL

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG"



SCHONGAU, DEN 14.02.2023
GEANDERT 27.02.2024
ENDFASSUNG 04.06.2024

Städtebaulicher Teil: ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER, Architektur + Stadtplanung, An der Lohse 7, 89066 Schongau, Tel.: 08861/933700, mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil: FREIRAUMGESTALTUNG & LANDSCHAFTSENTWICKLUNG Heidi FRANK-KRIEGER, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Lindenstraße 13a, 87600 Kaufbeuren, Tel.: 0834141697, Fax: -41435, mail: frank.krieg@online.de