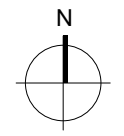


Gemeinde Bibertal, OT Bühl
Bebauungsplan
"Kinderhaus Silheimer Weg"

ENTWURF

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm



Stand: 10.05.2020
 Maßstab 1:1000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kinderhaus Silheimer Weg", Gemeinde Bibertal, Ortsteil Bühl

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)


DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a) u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)

1.1.1.  Fläche für den Gemeinbedarf

1.1.1.1.  Zweckbestimmung: Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kindertagesstätte sowie Sportanlagen

1.1.1.2. Zulässig sind:
- Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kindertagesstätte
- Spielgeräte, die in Zusammenhang mit dem Kindergarten, der Kindertagesstätte stehen
- Sportanlagen

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die zulässige GRZ darf für die Errichtung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen etc. auf 0,6 überschritten werden.

1.2.2. **OK max = 8,50 m** Oberkante (OK) der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhenlage der Gebäude ab EFH-R mind. 462,00 m ü. NN.

1.2.2.2. Bei Flachdächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Anlagen, die für die Gebäudenutzung notwendig sind, sowie durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise, sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)


1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Spielgeräte, Sportanlagen sowie Lagerräume (8 x 8 m) für die Unterbringung der Spielgeräte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7. FLÄCHE FÜR EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

1.7.1. Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 679/10 der Gemarkung Bühl



1.7.1.1. Für den Eingriff besteht ein Kompensationsbedarf von 1.530 m². Folgende Maßnahmen sind auf der 2.009 m² großen Teilfläche umzusetzen:

Die momentane Beweidung ist aufzugeben und die Fläche als Feuchthfläche mit Hochstauden, Röhrriecht und Seggenried-Bereich zu entwickeln. Die Fläche ist alle 2 Jahre zu mähen. Auf Dünger und Herbizid-Einsatz ist zu verzichten. Zudem wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Weiher in flächengleicher Größe neu angelegt.

1.8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfesterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.8.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8.3.  Erhaltungsgebot (EHG)

1.8.3.1. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die innerhalb des Erhaltungsgebotes vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es sind dabei gleichwertige Arten zu verwenden. Der innerhalb des Erhaltungsgebotes befindliche Tümpel wird verlandet.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1.9.1.  Anzupflanzende Bäume

1.9.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.


1.9.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

- | | | |
|--------|--|---|
| 1.9.2. | Artenliste 1 - Bäume
Pflanzqualität: Hochstamm, 14-16 cm, 3xv. | Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm. |
| | Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Acer campestre - Feldahorn |
| | Acer platanoides - Spitz-Ahorn | Carpinus betulus - Hainbuche |
| | Alnus glutinosa - Schwazerle | Malus sylvestris - Holzapfel |
| | Betula pendula - Weißbirke | Prunus avium - Vogelkirsche |
| | Quercus robur - Stiel-Eiche | Pyrus pyraister - Wildbirne |
| | Quercus petraea - Traubeneiche | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| | Tilia platyphyllos - Sommer-Linde | |
| | Malus, Pyrus, Prunus i. Sorten - Hochstämmige Apfel-, Birnen- oder Kirschbäume in Sorten | |

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN


- 1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Vermeidung von (größeren) Glasflächen in Gebäuden, Lärmschutzwänden o.ä. wenn, dann konstruktive Schutzmaßnahmen als Auflage beim Bau der Gebäude, z.B. Einsatz alternativer Materialien bis hin zur Kennzeichnung bzw. Markierung geplanter oder vorhandener Glasflächen (z.B. Einsetzen von Streifen oder Mustern, Aufkleben von Folien mit engmaschigen Mustern auf oder in der Scheibe, Verwendung halbtransparenter Materialien wie Milchglas oder farbiges Glas) um sie als Hindernis für Vögel sichtbar zu machen.

1.11. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1.  Bereich (Fassaden/abschnitte) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Grundriss der Kinderhauses ist so zu orientieren, dass in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster) zum liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftiger Aufenthaltsräume notwendig sind. Andernfalls sind schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlage zu installieren, deren Frischluftansaugung über die Fassaden außerhalb des gekennzeichneten Bereiches erfolgt. Die Lüftungsanlage muss so ausgelegt sein, dass auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl möglich ist. Aufgrund der Nähe zur benachbarten Pferdehaltung kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.12.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

0,4	-
a	FD, SD, PD
OK max = 8,50 m	

Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Es sind nur Flach- (FD), Pult- (PD) und Satteldächer (SD) zulässig.

2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind diese in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.


2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

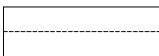
2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

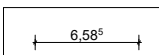
2.4.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  mögliche Bebauung

3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4.  Maßangaben in Metern

3.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.8. VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von den Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

3.9. WASSERSENSIBLER BEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (Biber)
- Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern
- hoch anstehendes Grundwasser

beeinflusst werden.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasser abdecken.

3.10. GENEHMIGUNG VON ANLAGEN (Art. 20 Bayerisches Wassergesetz BayWG)

Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen an Gewässern erster oder zweiter Ordnung nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können.

3.11. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 5 im Ortsteil Bühl für das Gebiet "Schuläcker", in Kraft getreten am 15.11.1983

 Überschneidungsbereich