



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Anhofen Nord" Gemeinde Bibertal, Ortsteil Anhofen

Die Gemeinde Bibertal erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den

Bebauungsplan "Anhofen Nord" als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gilt die vom Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm, ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 27.08.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan "Anhofen Nord" hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Lehmgrube" vom 17.08.1982 auf.

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 2132-14) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

- 1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3. **z.B. OK max = 8,50 m** Oberkante (OK) der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

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

- 1.3.1. **o** offene Bauweise
- 1.3.2. **ED** Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig

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

- 1.4.1. **Baugrenze**
- 1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 1.4.3. Es ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 12 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1. **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

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

- 1.7.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung:** Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Spillbett etc.) zu versehen.
- 1.7.2. **Begrünung von Dächern:** Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.8.1. **Pflg** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten
- 1.8.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotfläche und 1 Baum alle 10 m). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.
- 1.8.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.8.3. Anzupflanzende Bäume

- 1.8.3.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen.
- 1.8.3.2. 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. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv. Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	- Splitzahorn - Bergahorn - Stieleiche - Winterlinde - Sommerlinde	Artenliste 3 - Sträucher Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2zv. Cornus sanguinea Corylus avellana Eucynomy europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Rhamnus cathartica Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	- Hartriegel - Haselnuss - Pfaffenhütchen - Liguster - Heckenkirsche - Schlehe - Faulbaum - Kreuzdorn - Hundrose - Saalweide - Schwarzer Holunder - Wolliger Schneeball - Gemeiner Schneeball
---	--	---	---

1.10. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN CEF-MASSNAHMEN I.S.V. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- 1.10.1. **CEF-Maßnahme - Kontrollmonitoring:** Zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität sind folgende Kontroll-Maßnahmen zu berücksichtigen: Bezüglich der Leuchtensituation ist in den ersten drei Jahren ein jährliches Monitoring des 2000 kartierten Untersuchungsraums einschließlich einer Erweiterung um 50 m durchzuführen und zu dokumentieren. Sollte ein Feldlerchenrevier aufgegeben werden, sind entsprechende Maßnahmen (Feldlerchenfenster, Bühnstreifen) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
 - **V1: Baufeldfreimachung:** Freiräumen der Baufläche zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel auf der Vorhabenfläche brüten. Bei Brutnachweisen von Vögeln ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

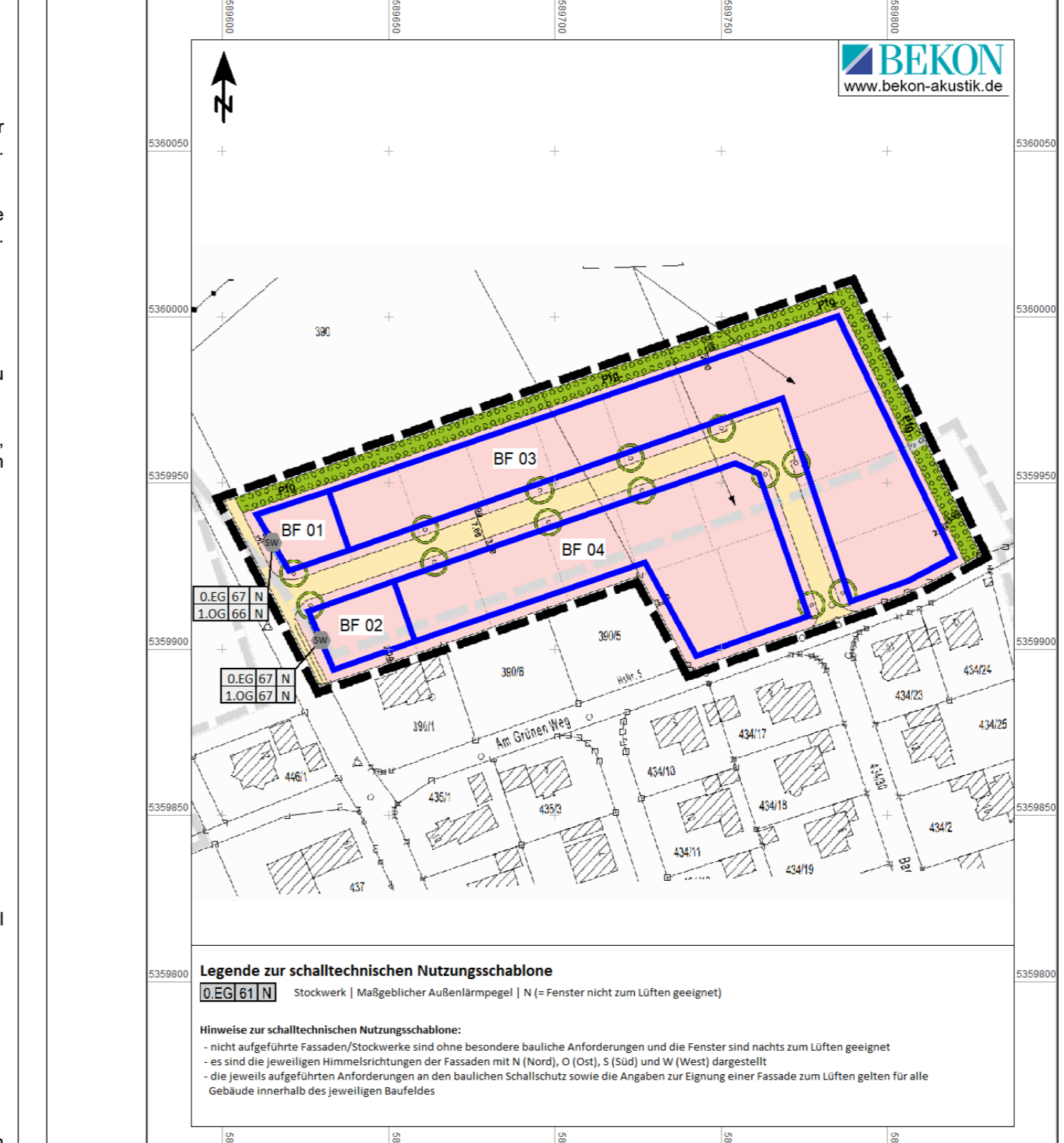
1.11. IMMISSIONSSCHUTZ

- 1.11.1. **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB**

- 1) Im Plan unter Ziffer 1.11.2 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.
- 2) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln (Außenlärmpegel) ergebende erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 3) Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.
- 4) Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern wie in 3.) vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallschneiben oder sonstigen puffermindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 5 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

- 5) Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Außenlärmpegel) und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

1.11.2. Plan mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln



1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II	Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Erdgeschoss)	Füllschema der Nutzungsschablone
0,4	o			
SD, WD, vPD	ED	Grundflächennutz (GRZ)	Bauweise	
20 - 45	o	Dachform		
OK max = 8,50 m	o	Höhe der baulichen Anlagen (Wohngrenze)		

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. BAUKRÖPFER

- 2.1.1. Die baulichen Anlagen der Hauptbaukörper 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 Sattel-, (SD), Warm-, (WD) und versetzte Pultdächer (vPD) zulässig.
- 2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.2.3. Es ist eine Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
- 2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schieppergauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen. Dachaufbauten dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

- 2.3.1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze oder Garagen entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorzusehen.

2.4. FREIflÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.4.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.
- 2.4.2. Die Vorgärten (entlang der Erschließungsstraße) sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist nicht zulässig.

2.5. ENTFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Entfriedungen sind kleinflächig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.6. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.6.1. Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

3. HINWEISE

- 3.1. bestehende Bebauung
- 3.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3. Maßangaben in Metern
- 3.4. Vorschlag Grundstücksgrenzen
- 3.5. 20-kV-Freileitung der LEW mit 9,0 m Schutzstreifen

3.6. 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 geüffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), 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.

Zur Vermeidung von weitgehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

3.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodenangeboten im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Die 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, 89572 Thurnhausen, Tel.: 0827/191570, Fax: 0827/1915750) 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. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFWG) vom 23. Dezember 1961 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt WVG5 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen.

3.10. ZUFahrTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstiegsflächen für Feuerfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

3.11. 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.

3.12. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLAN

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

- Bebauungsplan "Lehmgrube", in Kraft getreten am 17.08.1982

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bibertal, den (Siegel)

Geperth, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Bibertal, den (Siegel)

Geperth, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bibertal, den (Siegel)

Geperth, 1. Bürgermeister