

WA	II
0,4	a
SD, WD, PD 20°-45°	
2 WE je Gebäude	

WA	II
0,4	a
SD, WD, PD 20°-45°	
4 WE je Gebäude	

MI	II
0,6	a
SD, WD, PD 20°-45°	
4 WE je Gebäude	

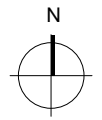
MI	II
0,6	o
SD, WD, PD 20°-45°	
2 WE je Gebäude	

Gemeinde Bibertal
Bebauungsplan "Bgm.-Fischer-Str."

Entwurf

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

Maßstab: 1:1000
Stand: 15.07.2022
geändert durch Beschluss
des Gemeinderats vom 02.08.2022



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bgm.-Fischer-Straße"

Gemeinde Bibertal, Ortsteil Bühl

Die Gemeinde Bibertal erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den

Bebauungsplan "Bgm. - Fischer - Straße"

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 15.07.2022, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
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. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  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)

1.1.2.  Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

1.1.2.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

1.1.2.3. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist 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. z.B. **0,4** zulässige Grundflächenzahl

- 1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3. z.B. **OK max. = 500,00 m NHN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NHN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK max) wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (NHN) definiert und bezieht sich auf den jeweils höchsten Punkt des Gebäudes (Attika, Firsthöhe).

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

- 1.3.1. **o** offene Bauweise
- 1.3.2. **a** abweichende Bauweise
- 1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen bis zu einer Länge von maximal 20 m Länge.



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

- 1.4.1.  Baugrenze
- 1.4.2. Garagen und Carports sind als Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie außerhalb der Baumkronenbereiche vorhandener Bäume errichtet werden.
- 1.4.3. Pro Wohngebäude ist max. eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 12 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.4. Technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Klimageräte, etc.) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

- 1.5.1. z.B. **4 WE je Gebäude** maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude

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

- 1.6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2.  Private Verkehrsfläche (Flst. Nr. 242/6):
Gemeinschaftseigentum von Flst.Nr. 242, 242/3, 242/4, 242/5
- 1.6.3. Zufahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Splittbett etc.) zu versehen.
- 1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

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. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß Artenliste 2

1.8.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind auf eine Mindestbreite von 75 cm Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. Pflanzabstand: mind. 1 Strauch pro 1 m Lauflänge der Pflanzgebotsfläche, mind. 4 verschiedene Arten. Das Nachbarrecht Bayern ist bei Pflege und Unterhalt zu beachten.

1.8.1.2. Das Planzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.8.2. Anzupflanzende Bäume

1.8.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Auf durchwurzelbare Standräume mit mind. 12 m³ Volumen pro Baum ist zu achten.

1.8.2.2. 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.

1.8.3. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.8.4. Je 250 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Laubbaum oder Obstbaum der Artenliste 2 sowie mind. 2 Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.9. ARTENLISTEN

1.9.1. Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm,
StU 18-20 cm, 3xv.

Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

1.9.2. Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyrastra	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Abies spec., mBK, 50-60	- Tanne

1.8.3. Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Amelanchier laevis	- Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus serrulata	- Säulenzierkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum spec.	- Schneeball
Weigela flora	- Weigelie

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:


1.10.1. - V1: Baufeldberäumung:

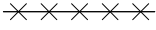
Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze) zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen. Der Holzstapel entlang der westlich gelegenen Eschen sollte in Anwesenheit eines Fledermausfachmannes entfernt werden, da sich winterschlafende Fledermäuse zwischen den Holzscheiten aufhalten könnten. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der o.g. Zeit sind neben den o.g. Maßnahmen die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.10.1. - V2: Erhalt und Schutz von Gehölzen:

Erhalt der großen Eiche im Südosten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein sind drei Nistkästen für Vögel und drei Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld anzubringen.
Schutz der an das Baufeld angrenzenden Bäume mit einem Bauzaun (2 m Abstand, freihalten der Baumhöhlen, kein Anstrahlen der Höhlen mit Licht/Lärm).

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

z.B.

WA	II
0,4	o
SD, WD, PD 20° - 45°	
4 WE je Gebäude	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachform	
maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude	

Füllschema der Nutzungsschablone

1.13. IMMISSIONSSCHUTZ

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1.13.1. Mischgebiet:

Für den Teilbereich mit der festgesetzten baulichen Nutzung "Mischgebiet" gilt: die sich aus einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A) ergebenden Schalldämmmaße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

1.13.1.1. Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

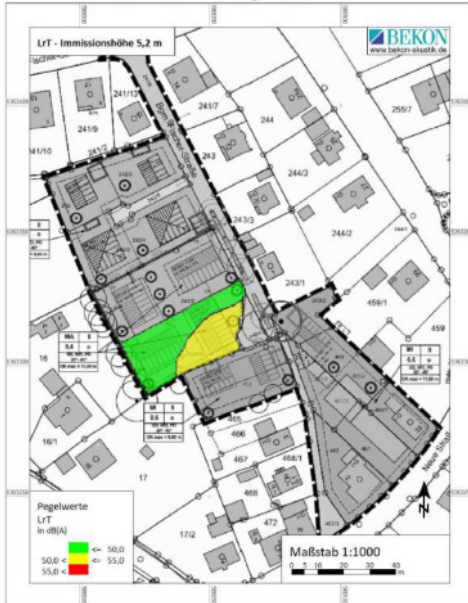
14.5 Rasterlärmkarte MI - Tag - 5,2 m



14.6 Rasterlärmkarte MI - Nacht - 5,2 m



14.7 Rasterlärmkarte WA - Tag - 5,2 m



2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. BAUKÖRPER

- 2.1.1. Die baulichen Anlagen der Hauptbaukörper sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln.
- 2.1.2. Eine Zusammenlegung mehrerer Baukörper (z.B. über eine gemeinsame vertikale Erschließung) ist nur ausnahmsweise und mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

2.2. DACHGESTALTUNG

- 2.2.1. Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD) zulässig.
- 2.2.2. Der Dachfirst ist parallel zur Gebäudelängsseite auszurichten.
- 2.2.3. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.2.4. Es ist eine Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.2.5. Dachaufbauten 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.
- 2.3.2. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind 10% der notwendigen Stellplätze zusätzlich als Besucherstellplätze nachzuweisen. Diese sind ebenerdig und von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt und frei anfahrbar herzustellen. Bei errechneten Dezimalzahlen ist auf die nächst höhere Zahl aufzurunden.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.4.1. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist zwingender Bestandteil jedes Baugenehmigungsverfahrens, sofern eine Veränderung der Außenanlage erforderlich ist.
- 2.4.2. 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.
- 2.4.3. Die Vorgärten (entlang der Erschließungsstraße) sind zu mindestens 50% als Vegetationsfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.4.4. Die Anlage von Kies-, Schotter- und Steingärten, die die belebte Bodenschicht stören, ist nicht zulässig.

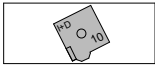
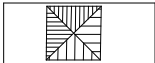
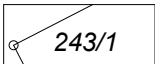
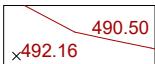

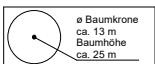

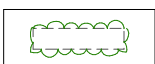
2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 2.5.2. Lebende Einfriedungen (z.B. nach Pkt. 1.7.1.) sind gemäß dem Nachbarrecht Bayern zu pflanzen und zu unterhalten.

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.  genehmigte Bebauung
- 3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4.  Höhenlinien/ Höhenkoten
- 3.5.  aktueller Straßenausbau / vorhandener Schachtdeckel
- 3.6.  Baumdaten z.B.: Stammumfang, Höhe, Kronendurchmesser
- 3.7.  zu rodender Baum: Esche
- 3.8.  zu rodender Gehölzriegel

3.9. NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Zuge der Erschließung sind zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals Zisternen (mit geteiltem Volumen und gedrosseltem Abfluss) von den Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücksflächen zum Rückhalt von Regenwasser einzurichten.

Die Vorschriften der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ sind bei einer Versickerung zu beachten. Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005 zu bemessen. Die qualitative Beurteilung des Niederschlagswassers hat nach dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, August 2007 zu erfolgen.

3.10. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Denkmal:
D-7-74-119-3, Kirchweg 12. Kath. Pfarrkirche St. Magaretha, langgestreckter Rechteckbau mit eingezogenem Polygonalchor, Teile des Langhauses und Chores sowie Turmunterbau von 1488 unter Einbeziehung von Vorgängerresten. 1839/40 Erweiterung, 1964/65 Umbau und Erweiterung; mit Ausstattung.

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.

3.11. 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 Böden - bei Auftrag vom kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zubeachten und umzusetzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

3.12. ALTLASTEN

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches, ist das Landratsamt Günzburg sofort zu benachrichtigen.

3.13. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen.

3.14. 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 Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der Erschließungsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

3.15. IMMISSIONSSCHUTZ

- 3.15.1. Ist geplant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Tiefgarage zu errichten, so ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen und nachzuweisen, dass durch diese und deren Zu- und Abfahrt gegenüber den angrenzenden Wohnbebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Ebenso ist die Ausführung der Tiefgaragenrampe (z.B. eingehauste Rampe, gummigelagerte Regenrinne, Torschließautomatik, Fahrbahnbelag usw.) konkret zu bestimmen. Das entsprechende Gutachten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen
- 3.15.2. Technische Anlagen:
Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai <http://www.lai> immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3.16. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

- 3.16.1. Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Bibertal zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
- 3.16.2. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
- 3.16.3. Immissionsschutz
Die im Schallgutachten genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmakustik & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.
Hier insbesondere DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen".

Gemeinde Bibertal, Ortsteil Bühl

Bebauungsplan "Bgm. - Fischer - Straße"

ENTWURF

Stand: 15.07.2022; geändert durch Beschluss
des Gemeinderats am 02.08.2022

Maßstab 1 : 500

Gefertigt:

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



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2021 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 07.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 19.01.2022 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 07.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 19.01.2022 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 ausgelegt.

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

Bibertal, den

.....
Gepperth, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt

Bibertal, den

.....
Gepperth, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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

.....
Gepperth, 1. Bürgermeister

(Siegel)