

WA	II
0,4	o
SD, WD, PD 20°-45°	
OK max = 9,00 m	

WA	II
0,4	o
SD, WD, PD 20°-45°	
OK max = 11,00 m	

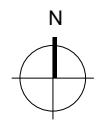
MI	II
0,6	o
SD, WD, PD 20°-45°	
OK max = 9,00 m	

MI	II
0,6	o
SD, WD, PD 20°-45°	
OK max = 11,00 m	

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

Vorentwurf

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



Stand: 07.12.2021
 Maßstab: 1:1000

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 07.12.2021, 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 RB= +0,50= ca. 488,90 ü. NN Oberkante Rohboden: Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Von der festgesetzten Rohfußbodenhöhe EG kann um bis zu +/- 25 cm abgewichen werden.


1.2.4. z.B. **OK max = 9,00 m** Oberkante (OK) der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die festgesetzte Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RB) über NN für die einzelnen Baufenster.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise


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 außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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.

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

1.5.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  Private Verkehrsfläche (Flst. Nr. 242/6):
Gemeinschaftseigentum von Flst.Nr. 242, 242/3, 242/4, 242/5

1.5.3.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

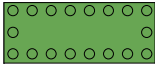
- 1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.
- 1.6.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

- 1.6.3.  Erhalt des Baumes: Eiche

- 1.6.3.1. Der durch Planzeichen festgesetzten Baum (Eiche) ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

1.7. 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)

- 1.7.1.  Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß Artenliste 2

- 1.7.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind 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.

- 1.7.1.2. Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

- 1.7.2.  Anzupflanzende Bäume

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

- 1.7.2.2. 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.

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

- 1.7.4. 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.

1.8. ARTENLISTEN

1.8.1. 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

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

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraister - 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

1.09. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:


1.09.1. - V1: Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung Gehölze, Entfernung Brennholzstapel) zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar. Vor bzw. während der Beräumung sind die Bäume, Sträucher und Holzstapel von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen. Bei der 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.

1.09.2. - V2: Rodung der vorhandenen Gehölze:

Erhalt der großen Eiche am östlichen Rand der Vorhabenfläche.

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

z.B.

WA 1	II
0,4	o
SD, WD, PD	
20°- 45°	
OK max = 9,00 m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
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 der Hauptbaukörper sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
- 2.1.2. Die Baukörper der Wohngebäude dürfen eine max. Breite von 12 m und eine max. Länge von 20 m nicht überschreiten.
- 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 unter geordnete 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 frei zugängliche Besucherstellplätze nachzuweisen. Bei errechneten Dezimalzahlen ist auf die nächst höhere Zahl aufzurunden.

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.
- 2.4.2. Die Anlage von Kies-, Schotter- und Steingärten, die die belebte Bodenschicht stören, ist nicht zulässig.


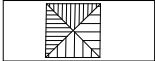
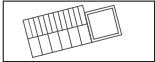
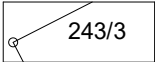
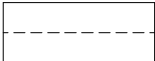

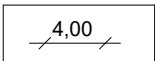
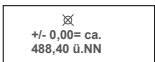

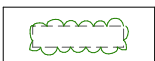
2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Einfriedungen sind kleintiergängig 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.  Bebauungsvorschlag
- 3.4.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.5.  geplante Auflösung der Grenze
- 3.6.  geplante neue Grenze mit neuer Flst.Nr.
- 3.7.  Maßangaben in Metern
- 3.8.  vorhandene Geländehöhen in Metern ü. NN
- 3.9.  zu rodender Baum: Esche
- 3.10.  zu rodender Gehölzriegel

3.11. 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.

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.

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.

3.12. 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.

3.13. 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 zu beachten und umzusetzen.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. 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.