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

NUTZUNGSSCHABLONE

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

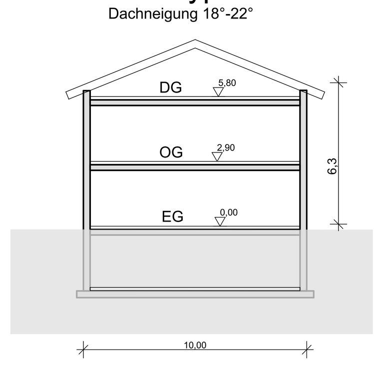
WH je nach Haustyp

NUTZUNGSSCHABLONE

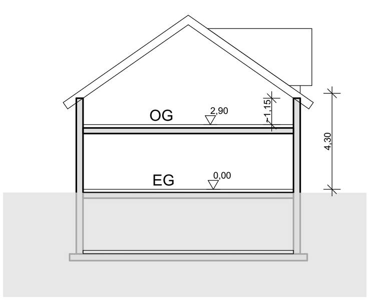
WA	II
GRZ 0,30	GFZ 0,6
o E/D	SD/KWD Dachneigung je nach Haustyp

WH je nach Haustyp

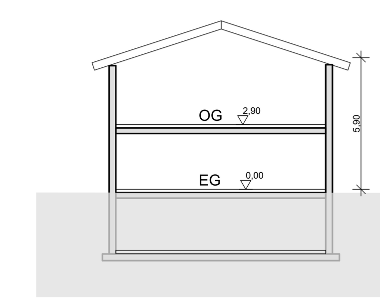
SCHEMASCHNITT NUTZUNGSSCHABLONE
M: 1 : 200
Haustyp 1
Dachneigung 18°-22°



SCHEMASCHNITT NUTZUNGSSCHABLONE
M: 1 : 200
Haustyp 2
Dachneigung 30°-35°



SCHEMASCHNITT NUTZUNGSSCHABLONE
M: 1 : 200
Haustyp 3
Dachneigung 12°- 22°



BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG" DER GEMEINDE BAISWEIL

Die Gemeinde Baisweil, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom …………….. aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum 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.

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 Bebauungsplane 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 Geschoßflächenzahl, hier z.B. 0,6

WHmax.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 Dachhaut.
Die Oberkante des Fertigfußboden 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)

E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

3.1 Untergeordnete 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 25m² und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, von 2,50 m zulässig.
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 Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen.Ebenso wenig dürfen dort verfahrensfreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme 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 cm Banketten und insg. 1,00 m breiten, mit Schotterrasen begrünten Mehrzweckstreifen vorgesehen.

5. Grünflächen

Private Grünfläche

Zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung, 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 Anböschungen zum Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche.
An den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand zu Stützmauern und Anböschungen von mindestens 2 m einzuhalten.

5.2 Als Ortsrandeingrünung nach Süd-Osten ist eine 9,50 m breite, mind. 5-reihige Baumhecke aufprivaten Grünflächen zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen zur Gebietseingrünung 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 Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Starre Linienführungen und mauerartiger Charakter der Bepflanzungen sind zu vermeiden.

5.3 Die nicht überbauten und nicht als Terrassen, Wege und Stellplätze benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit 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 buntlaubige 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, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke o.ä.). Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.

5.5 Neben den grünordnerischer Maßnahmen wie Ortsrandeingrünung, Gebietsrandeingrünung, interner Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sowie Straßenraumbegrünung 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 Anerkennungsfaktors von 1,5 und des Abzugs der Verzinsung für 5 Jahre beträgt der reale Flächenbedarf 702 m² und wird als externe Fläche vom gemeindlichen Ökokonto von den Fl.-Nr. 204 und 204/2, Gemarkung Baisweil, jeweils Teilflächen, abgebucht (siehe zeichnerische Darstellung in der Anlage).
Die konkreten Maßnahmen sind bereits umgesetzt und sind den Unterlagen zum Ökokonto zu entnehmen.

5.6 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern.
Die Versickerung hat über belebte 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.

5.7 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m

Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche

GA 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 Giebelseite 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 Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich.
Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Länge der Traufseite des Hauptbaukörpers betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper.
Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen.
Der First von Wiederkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig.
Die zulässige Wandhöhe der Widerkehren wird auf max. 5,50 m festgesetzt.

7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenklige Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in naturroten, roten oder anthrazitfarbigen, 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 allseits Dachüberstände von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

7.4 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dächern ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig und nur aus nicht reflektierendem, dunklem Material zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dachdeckung sind zulässig,wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt 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, vorgebaute 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.
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 Holzbauweise mit Satteldach zu errichten. Offene Garagen (Carports) sowie freistehende Nebengebäude können mit einerm 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 Wohneinheit 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 Durchschlupfmöglichkeiten 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 große reflektierende Glasfassaden zu vermeiden bzw. im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen wie das Anbringen senkrechter Streifenmuster gegen Anfluggefährdung für Vögel zu schützen

7.13 Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Fassaden ist zulässig.

7.14 Dachbegrünung auf Garagen und Carports ist zulässig.

7.15 Die öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, ist entlang der Westseite mit einer dichten Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste einzugrünen.

7.16 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.

8. Immissionsschutz

Vohrkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Schallschutzeinrichtung an den Gebäudewestseiten

8.1 Grundrissorientierung
Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke 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 ein-gehalten sind.Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.
Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:
Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke 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 Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Die Wohnraumlüftung kann entfallen, wenn die Räume mit Schiebeläden bzw. Prallscheiben, Sonderkonstruktion von Fenstern (sog. Hafen-City- Fenster), Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Die Verbesserungsmaßnahmen sind so zu dimensionieren, dass im teilgeöffneten Zustand eine Minderungswirkung 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), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

II. HINWEISE

vorgeschlagene Gebäudesituierung

Abbruch best. Gebäude

bestehende Gebäude

216 best. Flurstücksnummer, hier z.B 216

best. Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

679.00 / 679.50 Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe

Garagenbaukörper innerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen.

12,00 / 5,50 / 4,80 / 2,50 Beispiel Wiederkehr, Haustyp 2 (7.2 Textteil)

Bodendenkmal D-7-8029-0002 Römerstraße Kempten-Augsburg

Isophone der Immissionsrichtwerte Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet, siehe Schalltechnische 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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*	- Vogelkirsche
Quercus petrea*	- Trauben-Eiche
Quercus robur*	- Stiel-Eiche
Salix caprea	- Sal-Weide
Sorbus aucuparia	- Eber-Esche
Tilia cordata*	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos*	- Sommer-Linde
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Liguster
Ligustrum vulgare	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	- Schneeball
Ribes alpinum	- Schlehe
Ribes uva-cispa	- Alpen- Johannisbeere
Rosa canina	- Stachelbeere
Rosa multiflora	- Hundsrose
Salix spec.	- Vielblütige Rose
Sambucus nigra	- Weiden Arten
Sambucus racemosa	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Roter Holunder

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Die mit * gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Pflanzgröße: Bäume: 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 Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen.

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

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 vom07.09.2029 Projekt Nr: 190533-1 hingewiesen.

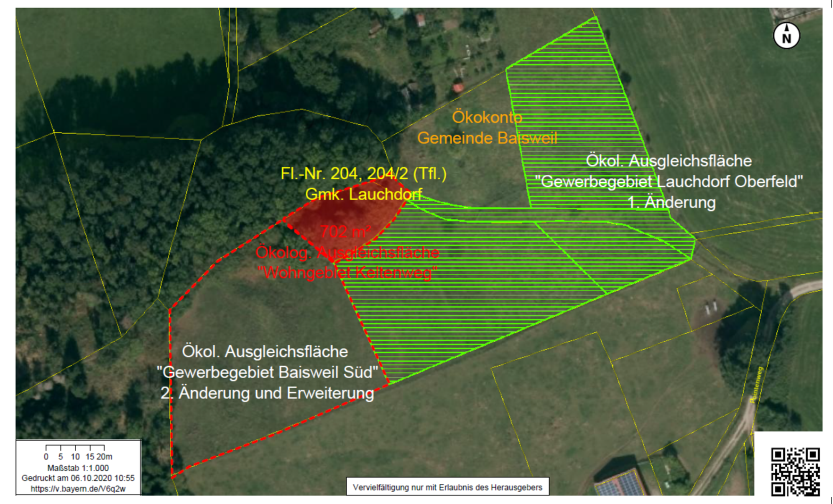
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

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 sollten nicht befahren werden.
Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung ist der Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung" anzuwenden."

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 Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" 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.



Luftbild ökologische Ausgleichsfläche unmaßstäblich
detailiertere Aussagen siehe Textteil und Umweltbericht

VERFAHRENSVERMERKE

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

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Baisweil hat in der Sitzung vom 31.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 28.05.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.04.2020 bis 28.05.2020 beteiligt.

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 26.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 stattgefunden.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2020 bis 28.09.2020 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2020 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 00.00.2020 bis 00.00.2021 beteiligt.

8. Die Gemeinde Baisweil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2021 den Bebauungsplan "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2021 als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2021 zu Grunde lag.

Gemeinde Baisweil, den ....

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister
Siegel

10. 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

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

SCHONGAU, DEN	24.03.2020
GEÄNDERT:	23.06.2020
GEÄNDERT:	08.12.2020
ENDFASSUNG:	

Städtebaulicher Teil

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

FREIRAUMGESTALTUNG & LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de