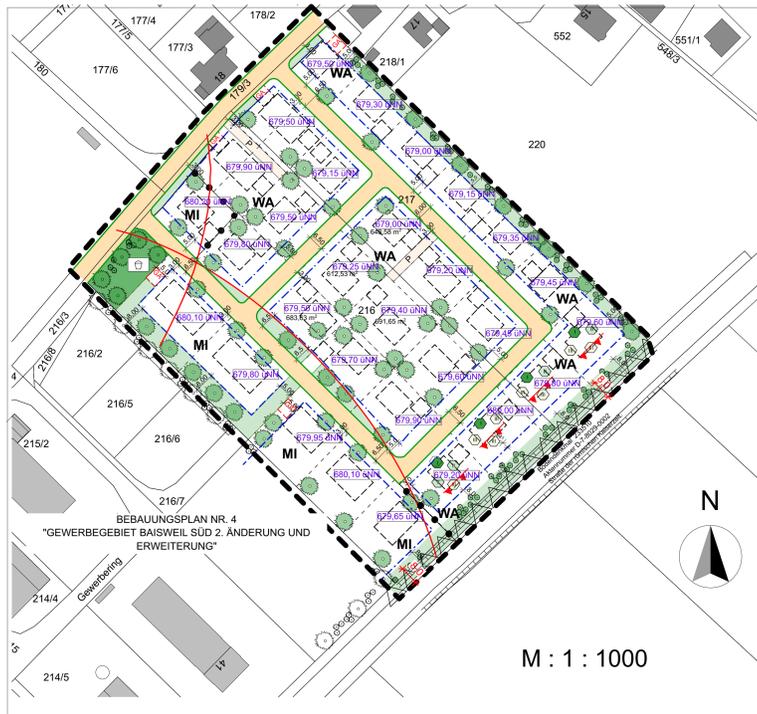


## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG"

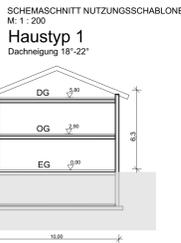


### NUTZUNGSSCHABLONE

MI	II
GRZ 0,30	GFZ 0,6
SD/KWD Dachneigung je nach Haustyp	
WH je nach Haustyp	

### NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
GRZ 0,30	GFZ 0,6
SD/KWD Dachneigung je nach Haustyp	
WH je nach Haustyp	



## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG" DER GEMEINDE BAISWEIL

Die Gemeinde Baisweil, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 09.09.2023 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in dem 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. Der bisherige Plananteil wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung durch den beliegenden Plananteil ersetzt.

Für den Plananteil wurde die Anbaufläche Zone von 15,0 m auf 7,50 m reduziert und die isophone Linie den aktuellen Gegebenheiten im Gewerbegebiet angepasst.

Die nicht geänderten Festsetzungen bleiben rechtswirksam.

## I. FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugbiet 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 Bebauungsplans 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 Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,6

WH max. 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 Dachstuhl. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

679,60 u. NN maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschoss im Hauptgebäude, hier z.B. 679,60 u. NN.

2.1 Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Hälfte von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

2.2 Die private Grünfläche ist auf GRZ und GFZ anzurechnen.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— — —	Baugrenze (blau)
o	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

3.1 Die untergeordneten 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 25 m<sup>2</sup> und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, von 2,50 m zulässig. Die Oberkante Fertigfußboden wird durch die Festsetzung der absoluten Höhe je Grundstück geregelt. 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 Befpflanzung die Fahrbahnkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort verfahrensfreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände platziert 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 begrüntem Mehrzweckstreifen vorgesehen.

### 5. Grünflächen

o	Private Grünfläche
o	Zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
o	Private Grünfläche (Ortsrandeingeung, dichte Baumhecke)
o	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 m<sup>2</sup> zulässig. Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15,0 m<sup>2</sup> 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 Ortsrandeingeung nach Süd-Osten ist eine 8,00 m breite, mind. 5-reihige Baumhecke auf privaten Grünflächen zu entwickeln. Die Gehölzplantagen zur Gebietsrandeingeung 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 buechtig zu gestalten und der äußere Krautraum ist extensiv zu pflegen. Starre Linienführungen und mauerartiger Charakter der Befpflanzungen sind zu vermeiden.

5.3 Die nicht überbauten und nicht als Terrassen, Wege und Stellplätze benutzten Grundstückflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung zu begrünen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 Vorgaben sind gärtnerisch anzulegen. Als Gehölze sind ebenfalls heimische Arten zu verwenden (siehe Hinweise). Schnitt-hecken, Nadelgehölze und buntblaubige 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, Rasensplätscher, Rasengitter, wassergebundene Decke o.ä.) Beton- oder Asphaltbeläge sind unzulässig.

5.5 Neben den gründerischen Maßnahmen wie Ortsrandeingeung, Gebietsrandeingeung, interner Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sowie Straßensandbegrenzung mit einem Flächenanteil festgesetzter Grünflächen von 20 % (ca. 5.168 m<sup>2</sup>) besteht für das Wohngebiet kein weiterer Kompensationsbedarf. Für das Mischgebiet beträgt der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 1.239 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Anerkennungsfaktors von 1,5 und des Abzuges der Verzinsung für 5 Jahre beträgt der reale Flächenbedarf 702 m<sup>2</sup> und wird als externe Fläche vom gemeindlichen Ökokoonto von den Fl.-Nr. 204 und 204/2, Gemarkung Baisweil, jeweils Teilflächen, abgezucht (siehe zeichnerische Darstellung in der Anlage). Die konkreten Maßnahmen sind bereits umgesetzt und sind den Unterlagen zum Ökokoonto 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 vorzuziehen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

5.7 — Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Material-angaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Befpflanzung; 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 Dachneigungen 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 Anbaus in Form einer Wiederkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Wiederkehr 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 Hauptfirmlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe der Wiederkehren wird auf max. 5,50 m festgesetzt.

7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschenklige Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachdeckung ist in naturroten, roten oder anthrazitfarbenen, 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 als Dächüberstände 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 vollständig 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, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingeung. 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 Holzbaueweise mit Satteldach zu errichten. Offene Garagen (Carports) sowie freistehende Nebengebäude können mit einem 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. Zaunsöckel sind unzulässig. Zur Schaffung von Durchsichtsmöglichkeiten 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 Gartenanlagen 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, Kinderspielfeld, ist entlang der Westseite mit einer dichten Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste einzugrenzen.

7.16 — Dem Baugesuch ist ein Freiflächen-gestaltungsplan beizugeben.

8. Immissionsschutz

8.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Notwendige Vorkehrungen zum Immissionsschutz an den zur Kreisstraße zugewandten Gebäudefassaden. Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:2016-07

8.2 Grundrissorientierung Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungs-zwecke 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 eingehalten sind) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.

8.3 Passive Schallschutzmaßnahmen: Verfügen entsprechender schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungs-zwecke 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 Lüftungsleistungen eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Die Wohnraumluft kann entfallen, wenn die Räume mit Schiebeläden bzw. Prallschieben, Sonderkonstruktion von Fenstern (z.B. Hafen-City-Fenster), Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lüftungsanlagen geschützt werden. Die Verbesserungsmaßnahmen sind so zu dimensionieren, dass im teil geöffneten 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 Gebäudesteuerung
—	Abbruch best. Gebäude
—	bestehende Gebäude
216	best. Flurstücksnummer, hier z.B. 216
—	best. Grundstücksgrenze
—	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
—	Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe
—	Garagenbaukörper innerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen.
—	Beispiel Wiederkehr, Haustyp 2 (7.2 Textteil)
—	Bodendenkmal D-7-8029-0002 Römerstraße Kempten-Augsburg

Isophone der Immissionsrichtwerte Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet, siehe Schallschaltische Untersuchung.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Für — Bodeneingriffe — jeglicher Art — im Geltungsbereich — des — Bebauungsplans — ist — eine — genehmigungspflichtige — Erdarbeiten — gem. Art. 7.1 — BayDSchG — notwendig, die — in — einem — eigenständigen — Erlaubnisverfahren — bei — den — zuständigen — Unteren — Denkmalschutzbehörden — 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 petraea	- 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	- Hartweige
Corylus avellana	- Haselnuß
Eucornus europaeus	- Liguster
Ligustrum vulgare	- Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	- Schneeball
Ribes alpinum	- Schlehe
Ribes uva-cispa	- Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	- Stachelbeere
Rosa multiflora	- Hundrose
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 Forstvermögungs-gesetz (FöVG).

Pflanzgröße: Blüme: 3xv m B., StU 14-16 cm, Früchte: 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 Unterkerllungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzplantagen 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiv) zu beachten.

Auf die Höhenaufnahme des IB Thurner, Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau vom 24.04.2019 wird hingewiesen.

Es wird auf das ingenieur-geologische Gutachten der GEO HYDRO BAU CONSULT vom 07.09.2029 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 Landesamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstückfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baummaschinen verdrichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmaten und Flächen, die als Grünfläche oder für gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollen nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Bei der Ausführung der Baumaßnahmen ist die Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden beim Ausbau und bei der Zwischenlagerung, sowie die Wiederverwertung des Bodens mit Wiederherstellung der Bodenfunktionen, getrennte Lagerung, (also kulturfähiger Unterboden und humoser Oberboden) zu beachten. 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 nachweislich 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.

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Material-angaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Befpflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

Aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit muß die vorgesehene Befpflanzung gemäß RPS 2008 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) für Pflanzen mit einem zu erwartenden Stammdurchmesser von mehr als 8,0cm oder ähnlichen nicht überfahrenen Hindernissen (z. Bsp. Zäune) einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße von 8,0 m aufweisen. Sofern dieser Abstand unterschritten wird, ist von der Gemeinde eine geeignete passive Schutzanordnung nachzurufen und dem Landkreis gemäß aktueller ABV-Richtlinie (Richtlinie zur Ermittlung von Ablösebeiträgen) zu vergüten.



Luftbild ökologische Ausgleichsfläche unmaßstäblich  
detailliertere Aussagen siehe Textteil und Umweltbericht

## VERFAHRENSVERMERKE

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

- Der Gemeinderat der Gemeinde Baisweil hat in der Sitzung vom 00.00.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Fassung vom 00.00.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 beteiligt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 00.00.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 00.00.2023 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 beteiligt.
- Die Gemeinde Baisweil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2023 die 2. Bebauungsplanänderung "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 00.00.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2023 zu Grunde lag.

Gemeinde Baisweil, den .....

Stefan Seltz  
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wohn-/Mischgebiet Keltenweg" wurde am .....

Pflanzgröße: Blüme: 3xv m B., StU 14-16 cm, Früchte: 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 Unterkerllungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzplantagen 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiv) zu beachten.

Auf die Höhenaufnahme des IB Thurner, Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau vom 24.04.2019 wird hingewiesen.

Es wird auf das ingenieur-geologische Gutachten der GEO HYDRO BAU CONSULT vom 07.09.2029 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 Landesamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstückfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baummaschinen verdrichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmaten und Flächen, die als Grünfläche oder für gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind sollen nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Bei der Ausführung der Baumaßnahmen ist die