

---

# **GEMEINDE BINSWANGEN**



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## **3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Langenmantelstraße“**

### **A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN B) PLANZEICHNUNG**

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

## **ENTWURF**

---

Fassung vom 11.11.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 25064  
Bearbeitung: CN

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
ZULÄSSIGKEITEN GEM. § 30 BAUGB.....	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	8
§ 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	9
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	9
§ 7 Geländeveränderungen .....	11
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung .....	11
§ 9 Immissionsschutz .....	13
§ 10 Inkrafttreten .....	14
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
1. Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste .....	15
2. Wasserwirtschaft .....	15
3. Landwirtschaftliche Immissionsschutz.....	17
4. Wärmepumpen-Systeme.....	17
5. Denkmalschutz .....	17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	18
7. Überwachung .....	19
8. Bußgeldvorschrift .....	19

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Binswangen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

## 3. Änderung des Bebauungsplans „Langenmantelstraße“ als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.11.2025 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 11.11.2025 mit:
  - Geltungsbereich M 1 : 1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 11.11.2025
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Langenmantelstraße" und 3. Teiländerung des Bebauungsplanes "Zollhaus-Siedlung" (LA13-129-G01-T02), Büro BEKON, 16.01.2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Bebauungsplan Langenmantelstraße“, BILANUM Dr. Wolfgang Schmidt, 08. August 2013

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ZULÄSSIGKEITEN GEM. § 30 BAUGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit den definierten überbaubaren Grundstücksflächen (WA, MD 1.2 und MI 1.2) und einen einfachen Bebauungsplan (MD 1.1.1, MD 1.1.2, MD 1.1.3, MI 1.1.1 und MI 1.1.2) gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Diese sind in der Planzeichnung durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander abgegrenzt. Der einfache Bebauungsplan (MD 1.1.1, MD 1.1.2, MD 1.1.3, MI 1.1.1 und MI 1.1.2) legt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung gemäß der BauNVO § 5 **und § 6** fest. Die über die Art der baulichen Nutzung hinausgehenden Festsetzungen gelten entsprechend nur für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes WA, MD 1.2 und MI 1.2.

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### (1) Dorfgebiet MD 1.1.1, MD 1.1.2, MD 1.1.3, MD 1.2

Die in der Planzeichnung mit MD gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

1. Im MD 1.1.1 sind zulässig:

- a) sonstige Gewerbebetriebe
- b) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- c) sonstige Wohngebäude (Betriebsleiter-Wohnungen)
- d) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- e) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- f) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- g) Tankstellen
- h) Vergnügungsstätten
- i) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- j) Gartenbaubetriebe

2. Im MD 1.1.2 sind zulässig:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- b) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- c) sonstige Gewerbebetriebe
- d) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) sonstige Wohngebäude**

Nicht zulässig sind:

- f) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- g) Tankstellen
- h) Vergnügungsstätten
- i) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- j) Gartenbaubetriebe
- k) sonstige Wohngebäude**

3. Im MD 1.1.3 und im MD 1.2 sind zulässig:

- a) sonstige Wohngebäude
- b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- c) sonstige Gewerbebetriebe**

Nicht zulässig sind:

- d) Tankstellen
- e) Vergnügungsstätten
- f) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- g) Gartenbaubetriebe
- h) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- i) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- j) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- k) sonstige Gewerbebetriebe**

## (2) Mischgebiet MI 1.1.1, MI 1.1.2 und MI 1.2

Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

## 1. Im MI 1.1.1 sind zulässig:

- a) sonstige Gewerbebetriebe
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) **Geschäfts- und Bürogebäude**

Nicht zulässig sind:

- d) **Geschäfts- und Bürogebäude**
- e) Tankstellen
- f) Vergnügungsstätten
- g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- h) Gartenbaubetriebe
- i) Wohngebäude

## 2. Im MI 1.1.2 sind zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) **Geschäfts- und Bürogebäude**

Nicht zulässig sind:

- d) **Geschäfts- und Bürogebäude**
- e) Tankstellen
- f) Vergnügungsstätten
- g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- h) Gartenbaubetriebe
- i) sonstige Gewerbebetriebe

## 3. Im MI 1.2 sind zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) **Geschäfts- und Bürogebäude**
- d) **sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe**

Nicht zulässig sind:

- e) **Geschäfts- und Bürogebäude**
- f) Tankstellen
- g) Vergnügungsstätten
- h) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- i) **Gartenbaubetriebe**
- j) **sonstige störende Gewerbebetriebe, insbesondere Tierheime, Tierpensionen, Tierherbergen sowie sonstige Anlagen zur Haltung, Betreuung oder vorübergehenden Unterbringung von Tieren**

(3) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- e) Gartenbaubetriebe
- f) Tankstellen
- g) Anlagen für Verwaltungen
- h) **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
- i) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

Im WA, im MD 1.2 und im MI 1.2 sind folgende maximale Werte für GRZ und GFZ zulässig:

GRZ: max. 0,35

GFZ: max. 0,6

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse

Im WA, im MD 1.2 und im MI 1.2 sind folgende maximale Höhen zulässig:

**TYP 1**      Geschosse: II (I+D) (das zweite Vollgeschoss muss sich im Dachgeschoss befinden)

Wandhöhe (traufseitig): max. 4,2 m

Gesamthöhe: max. 9,5 m

**TYP 2**      Geschosse: II (das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein)

Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m

Gesamthöhe: max. 9,5 m

(3) Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die maximale Oberkante Fertigfußboden ist in den einzelnen Parzellen in der Planzeichnung mit der Höhe m ü. NN festgesetzt.

Das natürliche Gelände wird für Grenzgaragen und zulässige Grenzbebauungen durch ein festgesetztes Gelände ersetzt. Als Grundlage ist hierzu die Linie an der Gebäudeaußenkante zwischen Straßenoberkante bis zur hinteren Grundstücksgrenze heranzuziehen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Im WA, im MD 1.2 und im MI 1.2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- (3) Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

## **§ 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN**

---

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind im WA, im MD 1.2 und im MI 1.2 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## **§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**

---

- (1) Im WA, im MD 1.2 und im MI 1.2 sind bei Einzel- und Doppelhäusern je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Für alle anderen baulichen Anlagen ist die Anlage 1 der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV)“ in der jeweils gültigen Fassung, heranzuziehen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Binswangen vom 19.09.2025, die zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist, ist anzuwenden.

- (2) Garagen und Carports sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelungen:  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die mit der Längsseite parallel zur Straße errichtet werden, von der aus die Zufahrt erfolgt, müssen seitlich einen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einhalten. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen.
- (3) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (4) Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.

## **§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

- (1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude innerhalb eines Grundstückes.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dächern zulässig.

(3) Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei Hauptgebäuden entlang der Langenmantelstraße:

Bei Geschosstyp 1 (I+D)

steil geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48°

Bei Geschosstyp 2 (II)

flach geneigte Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°

Zulässig sind bei Hauptgebäuden entlang **der neuen Erschließungsstraße des Alemannenwegs:**

Bei Geschosstyp 1 (I+D)

steil geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48°

flach geneigte Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35°, Flachdächer 0° bis 5°,

Bei Geschosstyp 2 (II)

flach geneigte Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35°, Flachdächer 0° bis 5°

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO sind Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung ab 35°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(4) Einfriedung

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

**Entlang der Grundstücke mit den Flurnummern 1067/17, 1067/18, 1063/2, 1063/3, 1063/4 und 1063/5 sind Einfriedungen zum Schutz vor Immissionen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.**

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Stabgitter und Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern und/oder Hecken zu hinterpflanzen.

Sockel sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

(5) Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## § 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

(1) Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen (Zugang, Zufahrt, Terrasse und Lichtgraben) und nur im Bereich der Gebäude zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten. Bei Veränderung des natürlichen Geländes ist im Anschluss an die Gebäude, den Zugang, die Zufahrt, die Terrasse und den Lichtgraben das Gelände als schiefe Ebene herzustellen bzw. durch 1 Abtreppung direkt im Anschluss an die Gebäude, den Zugang, die Terrasse und den Lichtgraben abzugrenzen.

(2) Wild abfließendes Niederschlagswasser

Zwischen den im Südosten überbaubaren Grundstückflächen 1079/2, 1079/3, 1067/3, 1067/2, 1066/1, 1063/14, 1063/12, 1063/12 und 1063/13 bis zur Verkehrsfläche Langenmantelstraße ist eine durchgängige Anböschung zur Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser von mindestens 20 cm bis maximal 30 cm Höhe zum bestehenden Gelände zu errichten.

Die Zufahrten zum Grundstück sind zu erhöhen.

(3) Höhenplan

Dem Bauplan ist ein detaillierter Höhenplan (Höhennivellement) beizufügen, der die Bestandshöhen und die künftige Geländehöhe enthält. Das bestehende Gelände und das geplante Gelände sind außerdem in Ansichten und Schnitten darzustellen.

## § 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

(1) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

(2) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

(3) Bäume im Straßenraum (straßenraumbegleitende Bäume)

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste (siehe Pkt. 8.5) sind Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 3 m verschoben werden. Die Pflanzungen im Geltungsbereich sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu erstellen.

Mindest-Pflanzqualität: StU 16/18

(4) Private Grundstücksflächen

Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorten) der I. Wuchsklasse und mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorten) der II. Wuchsklasse gemäß der Pflanzliste (siehe Pkt. 8.5) zu pflanzen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

Die Pflanzung straßenbegleitender Bäume auf privater Grundstücksfläche ist hier anrechenbar.

Mindest-Pflanzqualität: StU 14/16

(5) Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten oder Störungen von Individuen zu vermeiden oder zu mindern müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Fällung nicht zu erhaltender Bäume gem. BNatSchG im Zeitraum 01.10. – Ende Februar
- Pflanzung von Bäumen in den Hausgärten des geplanten Wohngebietes

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und um Gefährdungen lokaler Populationen (Fledermäuse und Vögel) zu vermeiden müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Aufhängen von jeweils 6 Fledermaus- und 6 Vogelnistkästen in den randlichen Baum-Strauchhecken

Der westliche Obstbaumbestand (im WA und im MD 1.2) ist in der Planzeichnung vermessen und nachrichtlich dargestellt. Wenn durch Überbauungen Gehölze gerodet werden, sind entlang des Lärm- und Sichtschutzwalles ersatzweise 12 Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorte) zu pflanzen.

## § 9 IMMISSIONSSCHUTZ

~~Innerhalb des Plangebietes wird eine aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Diese Schallschutzmaßnahme ist in der Planzeichnung als ein Lärmenschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2 m über der Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.~~

### Passiver Schallschutz:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

#### Abstandsbereich 1

Alle Fenster mit Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2028 müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches 4 nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 entsprechen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist ein Fenster an einer der Staatsstraße St 2028 abgewandten Seite oder eine aktive Belüftung erforderlich.

#### Abstandsbereich 2

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist ein Fenster an einer der Staatsstraße St 2028 abgewandten Seite oder eine aktive Belüftung erforderlich.

Die aktiven Belüftungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

### Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989
- DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Mai 1987

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Dillingen an der Donau zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

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).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### **§ 10 INKRAFTTREten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Langenmantelstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langenmantelstraße in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung vollständig ersetzt.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN – PFLANZLISTE

---

Bäume I. Wuchsklasse

Folgende Arten sind zulässig:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 16/18

- *Acer platanoides* i.S. (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)

Bäume II. Wuchsklasse

Folgende Arten sind zulässig:

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU 16/18

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

Heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorte)

Folgende Arten sind zulässig:

Mindest-Pflanzqualität: StU 14/16

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus domestica*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)

### 2. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## 2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

## 2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### 3. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONSSCHUTZ

---

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

### 5.1 Bodeneingriffe

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### 5.2 Bodeneingriffe

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) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

## **6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **6.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **6.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **6.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen

Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## **7. ÜBERWACHUNG**

Die Gemeinde Binswangen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **8. BUßGELDVORSCHRIFT**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).