GEMEINDE BINSWANGEN

LANDKREIS DILLINGEN A.D. DONAU



BEBAUUNGSPLAN
'BERGFELD“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ALS QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN
SOWIE ALS EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

TEXTTEIL B

Fassung vom 12.10.2026

orb-bauconsult – Dr.-Ing. R.K. Orb – 86690 Mertingen

Präambel

Die Gemeinde Binswangen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 geändert worden ist,
- des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) 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-V), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605, 619) geändert worden ist,
- der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605, 619) geändert worden ist,
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„BERGFELD“

in der Fassung vom __.__.2027 als

SATZUNG

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Binswangen, bestehend aus den Fl.-Nrn. 884, 885, 886, 886/1, 887, 888, 888/1, 880, 892, 891/1, 891, 890, 889, 858/2 gilt die vom Ingenieurbüro orb-bauconsult, Mertingen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 12.10.2026, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 12.10.2026 (ab 2. Verfahren Lageplan mit festgesetzten Höhen (Teil D) und Umweltbericht (Teil E)).

2. Festsetzungen zum einfachen und qualifizierten Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung als (WA) gekennzeichnete Bereich wird als ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
sowie als
Flächen für die Landwirtschaft i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 18 des Baugesetzbuches (BauGB) festgesetzt.
Zulässig für das Baugebiet sind:

- Wohngebäude
- in das Wohngebäude integrierte Büros und
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO).

Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 und des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

b) Dorfgebiet

Der in der Planzeichnung als (MD) gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Nicht zulässig sind dabei folgende Nutzungen:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind darüber hinaus, auch nicht ausnahmsweise:

- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufsstellen zum Verkauf an den Endverbraucher im Sinne eines ‚Hofladens‘ in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb bis max. 200 m² Verkaufsfläche

ABSCHNITT A – Festsetzungen zum EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN

Der entsprechend dargestellte Geltungsbereich entspricht einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB mit den nachfolgenden reduzierten Festsetzungen. Außerdem richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen nach §34 BauGB.

A3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind keine Höchstwerte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

A4. Bauweise

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind laut Eintrag in der Planzeichnung Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß nachfolgender Gebäudetypen zulässig.

MD: III = II + D max. 3 Vollgeschosse zulässig,
dass 3. Geschoss muss im Dachraum liegen

ABSCHNITT B – Festsetzungen zum QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLAN

B3. Maß der baulichen Nutzung

B3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ: max. 0,40
GFZ: max. 0,60
Geschosse: II (max.)

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

B3.2 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird im Geltungsbereich festgesetzt:

pro Einzelhaus: max. 2 Wohnungen
pro Doppelhaus: max. 2 Wohnungen
(dies entspricht pro Doppelhaushälfte: max. 1 Wohnung)

Ein auf dem zweiten Vollgeschoß liegendes Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein.

B3.3 Wandhöhen, Dachformen, Firsthöhen

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante
FFB Fertigfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NHN anzugeben.
RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NHN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Wandhöhe: gemessen von Oberkante FFB Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut

Firsthöhe: gemessen von OK FFB bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches

Für die Wandhöhe der Hauptgebäude wird in Abhängigkeit der gewählten Dachform und der dafür zulässigen Dachneigungen als Maximalwert festgesetzt:

Max. zulässige Wandhöhen:

- steil geneigtes Dach: 6,80 m
- flach geneigtes Dach: 7,20 m
- Pultdach (höhere Wandseite): 7,50 m
- Flachdach (Attika) 7,20 m

Definition Dachneigung: steil geneigtes Dach: ab 36° bis 45°
flach geneigtes Dach: bis 35°

Die Firsthöhe darf bei Satteldächern, versetzten Pultdächern und Walm-/Zeltdächern maximal 11,00 m, betragen. Für Pultdächer gilt hier die maximale Wandhöhe.

B4. Bauweise

(1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o) nach §22 Abs. 2 BauNVO.
(2) Zulässig sind Einzelhäuser.
(3) Abstandsflächen: Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

Weitere Festsetzungen zum qualifizierten Bebauungsplan

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dachform und Dachneigung

(1) Zulässige Dachformen
Bei Haupt-, und Nebengebäuden sind geneigte Dächer als Satteldächer, versetzte Pultdächer, einfache Pultdächer und Walm-/Zeltdächer sowie Flachdächer zulässig.

(2) Als Dachneigungen sind je nach Dachform zulässig:

Satteldach:	10°-45°
versetztes Pultdach:	20°-45°
Walm- und Zeltdach:	20°-35°
Pultdach	5°-20°
Flachdach	0°- 5°

(3) Garagen sind mit denselben Dachformen wie die Hauptgebäude oder Flachdächern zulässig. Die Dachneigung darf maximal dieselbe Dachneigung wie die des Hauptgebäudes betragen. Flachdächer haben eine Dachneigung von 0° kleiner gleich 5°.

(4) Doppelhäuser
Doppelhäuser sind in Bezug auf Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

5.2 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Dabei können Schleppgauben oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Grundstück ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig (vgl. 5.3 Abs. (6)). Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden)
(2) Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50m vom Ortgang (Außenwand) einzuhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite bis max. 66% der Gebäudelänge (Außenwand) betragen, wenn bei allen Dachseiten in Summe die Länge der Dachaufbauten insgesamt 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschritten werden.
Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
(3) Die Summe Gesamtgaubenlänge bei Giebel- und Schleppgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss dem Hauptdach gleichen.

5.3 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser (Zwerchbauten)

(1) Zwerchbauten können in der Fassadenebene liegen oder mit einem Vorsprung vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.
(2) Die Wandhöhe bei Zwerchbauten darf max. der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen (Schnittpunkt der Außenwand mit Außenfläche der Dachhaut).
(3) Die Breite der Zwerchbauten darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.
(4) Die Dachneigung und Dachform müssen, der des Hauptdachs entsprechen.
(5) Die Firsthöhe des Zwerchbaues muss mind. 1,0 m unter der des Hauptdaches liegen.
(6) Neben einem Zwerchbau sind nur Giebelgauben zulässig.

5.4 Dachüberstände

Die maximalen Dachüberstände dürfen an Traufe und First 0,6 m und am Ortgang (Außenwand) 0,4 m nicht überschreiten. Gemessen wird von oberer Vorderkante Dachsparren bis zur Außenwand bzw. bei von Stützen getragenen Dächern bis Vorderkante Stütze.

5.5 Höhenversatz bei versetzen Pultdächern

Beim versetzten Pultdach darf der Höhenversatz (gemessen von der Oberkante Dachhaut des unterhalb liegenden Daches bis Unterkante Sparren des oberhalb liegenden Daches) eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

5.6 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

(1) Alle Gebäude sind mit einem möglichst glatten Außenputz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden. Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen nicht zulässig.
(2) Klinker- und Rundholzblockfassaden sind nicht zulässig.

(3) Die Dacheindeckung ist bei geneigten Dächern nur als graue, rote oder braune Ziegel- bzw. Betonsteindeckung zugelassen. Bei Pultdächern, Zelt-, Walm- und flachgeneigten Satteldächern sind auch Verblechungen in grauen, roten oder braunen Farbtönen zugelassen. Grellbunte oder glänzende Oberflächen sind nicht gestattet. Bei Wintergärten, Anbauten und Überdachungen sind auch Eindeckungen und Wände in transluzenten Materialien (z.B. Glas, Polycarbonat, etc.) zulässig.

5.7 Solarnutzung

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dächern zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

5.8 Flächen, Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser

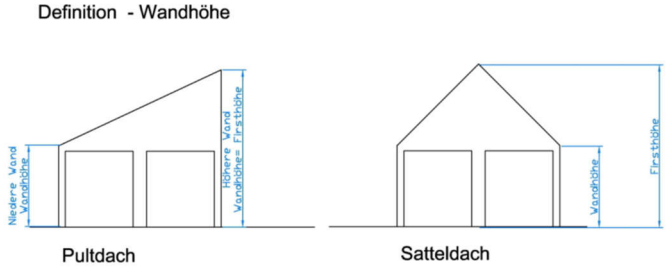
- Eine generelle Versickerung in der Erschließungsfläche ist kaum möglich. Die Ergebnisse wurden in einem von der Gemeinde Binswangen beauftragten Gutachten festgestellt.
- Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- Flachdächer (0 Grad-5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und PV-Anlagen können zugelassen werden.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken in einer Retentionszisterne zurückgehalten werden. Die Zisternen werden bauseits mit der Erschließung erstellt. Vorgesehen ist, dass die einzelnen Parzellen ein Speicherbauwerk mit Retention, 3 m³ und Nutzvolumen, 6 m³ erhalten. Das Niederschlagswasser in dem Retentionsraum wird gedrosselt in den Regenwasser-kanal geleitet und entleert sich nach jedem Regenereignis vollständig.
- Im Erschließungsgebiet mit Versickerung ist zu beachten – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – dass nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig sind.
- Das von der Erschließungsstraße anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in das Abwassernetz der Gemeinde eingeleitet.
- Wild abfließendes Wasser wird in Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in das Abwassernetz der Gemeinde eingeleitet.

6. Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze

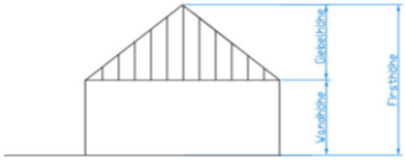
Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.

Generell nicht zulässig sind Grenzbebauungen zum öffentlichen Straßenraum.

Grenzbebauungen zum Nachbargrundstück sind zulässig, wenn die mittlere Wandhöhe 3m nicht überschreitet. Bei Pultdächern ist nur die niedrigere Wand an der Grundstücksgrenze zulässig



Falls die Giebelwand einer Garage mit Satteldach auf der Grenze zum Nachbarn errichtet wird, muss der Giebel an der Grenzwand mit Abwalmung errichtet werden. Der Neigungswinkel muss der Dachneigung entsprechen.



Satteldach mit Abwalmung

Die Firsthöhe (OK RFB bis zum höchsten Punkt) darf bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern maximal 6,0m und bei Pultdächern die Wandhöhe der hohen Seite (OK RFB bis Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dachhaut) maximal 5,8 m betragen.

Bei Flachdächern (OK RFB bis zum höchsten Punkt Attika) darf die Wandhöhe max. 3,0 m sein.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor muss immer ein Abstand von mindestens 6,00m (Stauraum) vorhanden sein.

Garagen können in das Hauptgebäude integriert werden. Auf jeder Bauparzelle darf zusätzlich zur Garage nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

In Grundstücksflächen mit markierten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind keine baulichen Anlagen wie Nebengebäude, Gartenhäuser etc. zulässig.

7. Kommunale Satzung

7.1 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde hat eine Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Gemeinde Binswangen) erlassen. Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und zu berücksichtigen.

7.2 Spielplatzsatzung

Es wird auf die Spielplatzsatzung der Gemeinde Binswangen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7.3 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Binswangen (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

8. Höhenlage der Gebäude und Geländeveränderungen

Die Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude wird wie folgt festgesetzt:

8.1 Hauptgebäude:

Für alle Parzellen ist das Gelände je Parzelle mit einer Höhe festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf minimal gleich und maximal 20 cm über der festgesetzten Höhe liegen.
Der Höhenbezug ist als Höhe über NHN anzugeben.

Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden.

8.2 Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgängen) zulässig.

Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendige Geländeveränderung ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.

Der Höhenunterschied bei Auffüllungen zum natürlichen Gelände kann mit einer Abtreppung oder Mauern zur Abfangung mit einer Höhe von jeweils max. 1,0 m überbrückt werden.
Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig und können mit einer Abtreppung oder Mauern überbrückt werden.
Der Mindestabstand der Geländeveränderung zur Grundstücksgrenze hat am Fußpunkt mindestens 1,5 m zu betragen.

Bei Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagen mit einem Abstand von kleiner 3,0 m zur Grundstücksgrenze ist der Fußpunkt der Geländeveränderung bzw. der Mauer nicht festgesetzt.

Bei hangaufwärts liegenden Flächen ist dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

9. Einfriedungen und Sockelmauern

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Zäune mit senkrechter Lattung und Metall-(Stabgitter-)zäune zulässig. Maschendrahtzäune, sowie Formschnitthecken und Mauern in Form von Gabionen-, Beton- oder Mauerwerksbauten sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht erlaubt. Bei Bepflanzungen, die an Verkehrsflächen liegen, ist ein Lichtraum von mindestens 2,0 m freizuhalten.

Einfriedungen, die an Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,00 m (inkl. Sockel) über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Sockelmauern an den Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe von 0,10m nicht überschreiten. Einfriedungen zum Offenland hin sind kleintierdurchlässig zu gestalten; hierfür ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird auf 2,0m festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

10.1 Oberirdische Leitungen

Um das Ortsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, dürfen keine neuen oberirdischen Leitungen für Strom- und Telekommunikationseinrichtungen errichtet werden.

10.2 Müllgefäße

Können die Verkehrsflächen von den Entsorgungsfahrzeugen nur beschränkt (z. B. Rückwärtsfahrt) befahren werden, sind die Grundstücksnutzer verpflichtet, selbst dafür Sorge zu tragen, dass die Müllgefäße zur Abholung an anfahrbaren Plätzen am Abend vor der Entsorgung bereitgestellt werden.

11. Immissionsschutz

Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.
Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

12. Grünordnerische Festsetzungen

Grundlagen:

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

12.1 Befestigte Flächen

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

12.2 Gartenflächen / Hausbäume

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtsnaher Baum, sog. Hausbaum, von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzlisten unter 12.5.

Unter Anrechnung des festgesetzten Hausbaumes ist je 500m² weiterer angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum z.B. gem. Pflanzlisten unter 7.5 zu pflanzen.

12.3 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün / Bestandsgrün

Die bestehenden Grünstrukturen entlang des Roggdener Weges sind in ihrem Charakter zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ergänzen. Für öffentliche Grünflächen ist eine naturnahe, standörtlich angemessene Gestaltung anzustreben. Die Grünflächen am Ortsrand sind als magere Wiesenstreifen und feldheckenartige Gehölzpflanzungen mit extensivem Pflegeanspruch zu gestalten. Für Pflanzungen sind vorwiegend Arten der natürlichen Vegetation im Planungsgebiet, des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum luzuletosum) zu verwenden.

12.4 Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung)

Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.
Hier ist eine 3-reihige Hecke (Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,5 m, versetzt gepflanzt) gemäß Artenliste unter 8.5 spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Erstellung der Erschließung durch die Gemeinde einzupflanzen.

Um den gesetzlich geforderten Mindestabstand von Gehölzen über 2m Höhe zu

landwirtschaftlichen Flächen von 4m Höhe einzuhalten, sind die Baumarten in diesen Bereichen auf die innerste Pflanzreihe zu konzentrieren.

Die Pflanzung von weißbunten, gelbbunten, gelben und roten Sorten, sowie die Pflanzung von großkronigen Nadelgehölzen und Formschnitthecken sind entlang der Grenze zur offenen Landschaft nicht gestattet.

Artenauswahl z.B. gem. Pflanzlisten unter 12.5.

12.5 Pflanzlisten

a) Ortsrandeingrünung Pflanzenauswahl (B = Baumart), Pflanzung in landschaftlicher Mischung

Acer campestre (B)	Feld-Ahorn
Carpinus betulus (B)	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris (B)	Holz-Apfel
Prunus avium (B)	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur (B)	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Ackerrose
Prunus padus (B)	Trauben-Kirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea (B)	Sal-Weide
Sorbus aucuparia (B)	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Baumarten: mind. als Heister 150 – 175cm hoch
Straucharten: mind. als Sträucher 60 – 100cm hoch
Baumartenanteil mind. 30%.

b) private Flächen

Laubbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. B., 16 – 18 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume
Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm
Apfelbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:
Piros, Jakob Fischer, Oldenburg, Topaz, Jonagold, Pinova, Pilot, Melrose, Florina

Birnbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:
Clapps Liebling, Triumph von Vienne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechant,
Gräfin von Paris, Josefine von Mecheln, Madame Verte

Zwetschgenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:
Quillins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer

Süßkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:
Sunburst, Hedelfinger Riesen, Regina
Sauerkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:
Schwäbische Weinweichsel

12.6 Allgemeine Festsetzungen

Die Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial ist generell nachzuweisen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit des Wohngebäudes zu erstellen.

Als Fertigstellungstermin von Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit des letzten Gebäudes einzuhalten.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in der genannten Qualität nachzupflanzen.

13. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Binswangen hat am 22.10.2026 beschlossen, den Bebauungsplan "Bergfeld" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 03.11.2026 bis 04.12.2026 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am __.__.2026 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Anschreiben und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 03.11.2026 bis 04.12.2026 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am __.__.2026 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Absatz 2 BauGB und §4 Absatz 2 BauGB durchgeführt die mit der Bekanntmachung vom __.__.2026 in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattfanden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom __.__.2026 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Bergfeld" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Bergfeld" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am __.__.2026 ausgefertigt.

Gemeinde Binswangen, den __.__.2026

_____
Thomas Wippel, 1. Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan "Bergfeld " wurde am __.__.2026 bekanntgemacht.
Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und ersetzt alle anderen vorherigen Fassungen der Bebauungspläne "Bergfeld" und "Nord-West".
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Binswangen, den __.__.2026

_____
Thomas Wippel, 1. Bürgermeister Siegel

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Regenwassernutzung (Niederschlagswasser), Bauwasserhaltung und Einbindung von Anlagen in das Grundwasser"

- Regenwassernutzung

Zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird je Baugrundstück eine Retentionszisterne bauseits vorgesehen. Der Überlauf von unverschmutztem Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:
DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
DIN EN 752

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Die Grundstückseigentümer haben sich eigenverantwortlich durch Einbau geeigneter Sicherungseinrichtungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Entwässerungsanlage abzusichern.

Die öffentliche Entwässerungsanlage ist nicht dafür ausgelegt Regenwassermengen bei außergewöhnlich starken Niederschlagsereignissen aufzunehmen. Die Bauherren sollten deshalb bauliche Vorkehrungen treffen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in z.B. Türen, Tore, Kellerfenster, etc. eindringen kann.

- Stau- & Schichtwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass örtlich zeitweise wasserführende Grundwasserleiter bei der Herstellung der Bauten angeschnitten werden können. Das Schichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Kanal ist nicht statthaft.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung (z.B. über den Bauzustand hinaus) ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

- Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

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-/Untergrundsituation 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. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.
Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.
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.

2. Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
Aufgrund der zum Teil starken Hanglage ist bei der Entwässerungsplanung die Höhenlage des vorhandenen Kanalnetzes besonders zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die geplante Einleitung im Freigefälle an das öffentliche Kanalnetz Zwänge ergeben können, die Einfluss auf die Positionierung des Gebäudes haben oder eine Hebeanlage erforderlich machen.

3. Bodendenkmäler, Bodenfunde und Altlasten
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 DSchG:
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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
Es wird darauf hingewiesen, dass für alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich, organoleptische Auffälligkeiten des Bodens o. Ä. festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und

die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehenswelse zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

4. Immissionen und Emissionen

(1) Durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen, landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren Stallungen, Fahrsiloanlagen, Güllegruben und betrieblichen Einrichtungen und die Biogasanlage im Umfeld können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

(2) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link https://www.laiimmissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

(3) Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

(4) Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten (Farbtemperatur unter 3000 Kelvin, Abschirmung bzw. Fokussierung von Lampen, um unnötiges Abstrahlen nach oben oder zu den Seiten zu vermeiden, Verwendung von voll abgeschirmten Lampengehäusen, deren Oberfläche sich nicht mehr als 60°C aufheizt um Insekten zu schützen, ggf. Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, um die Leuchtdauer auf ein Mindestmaß zu begrenzen).

5. Natur- und Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mittels einfacher Maßnahmen an Gebäuden Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse, verschiedene Vogelarten oder Bilche wie Garten- und Siebenschläfer geschaffen werden können. Um die Zahl der Vogelschlagopfer an Glasflächen möglichst gering zu halten, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten geachtet werden.

6. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtl. Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO findet jeweils in der gültigen Fassung Anwendung).

7. Sonstige Hinweise

- Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- Beleuchtung

Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass diese sich auf das jeweilige Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').