



Kreuzeck

GE 1b	-
0,8	6,0
a	OK max. = 12,0 m
L _{EK,T} = 49 dB(A)/m ² tags L _{EK,N} = 34 dB(A)/m ² nachts	

GE 1d	-
0,8	6,0
a	OK max. = 12,0 m
L _{EK,T} = 57 dB(A)/m ² tags L _{EK,N} = 42 dB(A)/m ² nachts	

GE 1c	-
0,8	6,0
a	OK max. = 12,0 m
L _{EK,T} = 57 dB(A)/m ² tags L _{EK,N} = 42 dB(A)/m ² nachts	

GE 1a	-
0,8	6,0
a	OK max. = 12,0 m
L _{EK,T} = 57 dB(A)/m ² tags L _{EK,N} = 42 dB(A)/m ² nachts	

Richtungsektor
Zusatzkontingent
270° / 300°

Gemeinde Nersingen Bebauungsplanänderung Nr. 12 "Kreuzeck, 3. Änderung"



Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung Nr. 12 "Kreuzeck, 3. Änderung", Ortsteil Straß Gemeinde Nersingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Art. 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S.689)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
DIE GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (BayGO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 769, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S.366)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **GE 1a - 1d** Gewerbegebiet 1a bis 1d (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebszugehörige Tankstellen

1.1.1.2. Die unter § 8 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind für die Gewerbegebiete 1a und 1d nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.1.3. Für die Gewerbegebiete 1b und 1c ist die unter § 8 Abs. 3 Nr 1 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zulässig.
Für die Gewerbegebiete 1b und 1c sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 +3 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** Grundflächenzahl

1.2.2. **6,0** Baumassenzahl

1.2.3. **OK max. = 12,0 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Ausnahmsweise kann die Höhe der baulichen Anlagen bis zu 18,0 m überschritten werden, wenn diese aus technischen oder betriebsspezifischen Gründen notwendig ist.

1.2.3.2. Die Gebäudeoberkante (OK max.) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Wand des Gebäudes. Maßgeblich ist dabei die der Verkehrsfläche zugeordnete Gebäudewand.

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.


1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.1.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Stellplätze mit einer direkten Ausfahrt auf die Römerstraße sind dabei unzulässig.


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

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg

1.5.3.  öffentliche Stellplätze

1.5.4.  öffentlicher Geh- und Radweg


1.5.5.  kombinierter Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg

1.5.6.  Bushaltestelle

1.5.7.  Verkehrsgrün / Retentionsmulde

1.5.7.1. Die Flächen für Verkehrsgrün sind als extensive Wiese (Saatgutmischung: Regio Saatgut "Straßenbegleitgrün und Böschungen" anzulegen.


1.6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.6.1.  Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)


1.7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.1.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (z.B. Zufahrten, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgelegten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.8.2.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.8.2.1. **Pfg. 1** Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche (Pfg. 1) ist ein bepflanzter Erdwall mit einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig. Der Wall ist mit freiwachsenden Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzgebotsfläche. Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen des Erdwalls sind als extensiv Wiese (Saatgut: Regio-Saatgut "Straßenbegleitgrün und Böschungen") anzulegen.

1.8.2.2. **Pfg. 2** Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen (Pfg. 2) ist eine 3-reihige Strauchhecke mit standortheimischen Arten der Artenliste 2 herzustellen. Zu verwendende Pflanzqualitäten sind: Strauch 3xv, Höhe 100-150 cm. Die Pflanzdichte der Sträucher hat 2,5 m²/ Strauch zu betragen. Zusätzlich ist je 100 m² Pflanzgebotsfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.2.3. **Pfg. 3** Die mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen (Pfg. 3) sind als Vegetationsfläche mit einer extensiven Wiese (Saatgut: Regio-Saatgut "Straßenbegleitgrün und Böschungen") anzulegen.

1.8.3. Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8,0 cm.

1.8.4. Artenlisten
 Artenliste 1 - Bäume,
 Pflanzgröße: STU mind. 16/18, 3xv

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde

Artenliste 2 - Sträucher,
 Pflanzgröße 100-150 cm, 2xv

Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus fragula - Faulbaum
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 Rosa canina - Hundsrose
 Salix carprea - Sal-Weide
 Salix purpurea - Purpur-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Entfernung der Wohncontainer, der Holzstapel und Rodung der Gehölze zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar. Bei einer früheren Durchführung ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel oder Fledermäuse vorhanden sind.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.10.1. Auf den gewerblichen Nutzflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	tags $L_{EK,T}$ in dB(A)	nachts $L_{EK,N}$ in dB(A)
GE 1a	57	42
GE 1b	49	34
GE 1c	57	42
GE 1d	57	42




Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Richtungssektor $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Tagzeit ($L_{EK,zus,T}$)	Nachtzeit ($L_{EK,zus,N}$)
270° - 300°	+ 3	+ 3

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten LEK der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung des ggf. hinzukommenden Zusatzkontingentes $L_{EK,zus}$. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher schalltechnischer Festsetzungen
- 1.11.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Festsetzungen

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen
Emissionskontingente	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1. Dachgestaltung

2.1.1.1. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von 20°.

2.1.1.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern generell zulässig.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen beträgt je Fassadenseite maximal 5,0 m².

2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3. Freiflächen

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als naturnahe Vegetationsflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.3.2. Im Zuge des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.4. Einfriedungen

2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind in Form von Metallzäunen entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis der jeweiligen Nutzung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.4.2. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind kleintiergängig als sockellose Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig.

2.4.3. Im Bereich des Gewerbegebietes 1d (GE 1d) ist als Einfriedung ein umlaufener Erdwall zulässig.

Die Höhen des Erdwalls sind dabei wie folgt zulässig:

- Nördliche Grundstücksgrenze maximal 2,0 m über Gelände

- Südliche, Östliche und Westliche Grundstücksgrenze maximal 4,0 m über Gelände

Die notwendigen Abstandflächen der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind Einzuhalten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

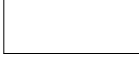
3.1. Bodendenkmal


3.1.1.  Bodendenkmal (BD); Straße der römischen Kaiserzeit (Denkmal-Nr. D-7-7526-0044)

3.1.2. Im Bereich des Bodendenkmals ist bei Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1. DSchG notwendig.

4. HINWEISE

4.1. z.B. 74 Flurstücksnummer

4.2.  bestehende Gebäude

4.3.  bestehende Flurstücksgrenzen

4.4. SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

4.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

4.6. KAMPFMITTEL

Munitions- und Kampfmittelfunde im Geltungsbereich können aufgrund der Nähe zum ehemaligen MOB-Stützpunkt im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Baumaßnahmen und Bodeneingriffen innerhalb des Geltungsbereichs ist deshalb eine Kampfmittelfreimessung Durchzuführen.