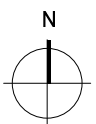


Gemeinde Nersingen
Bebauungsplan
"Historischer Ortskern Leibi"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm



Stand: 01.07.2022
 ohne Maßstab

Textliche Festsetzungen zum einfachen Bebauungsplan "Ortskern Leibi"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
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 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

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. **WA 1+2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.2. **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

1.1.2.2. Die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) und § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. II+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.1.1. Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit Satteldachausprägung auszuführen

1.2.2. Im MD und WA 1 ist pro Wohneinheit eine Mindestgrundstücksfläche von 250 m² sowie im WA 2 von 130 m² erforderlich.


1.2.3. Für rückwärtige Grundstücksflächen mit mehr als 1.000 m² Größe bzw. bei Vorhaben mit mehr als 2 Wohngebäuden, die nicht unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind, ist eine Gesamtkonzeption der Bebauung, Erschließung und der Freiflächengestaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Zur Erschließung dieser rückwärtigen Grundstücksflächen sind grundstückübergreifende private Zufahrtsbereiche anzustreben.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.4.1.  Fläche für Gemeinbedarf - Kirche

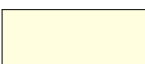
1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5.1. **z.B. 2 WE** Zahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstgrenze

1.6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 14 BauNVO)

- 1.6.1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze oder Garagen entsprechend der Stellplatzsatzung vorzusehen.

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

- 1.7.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 1.7.2.  öffentliche Gehwege


1.8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.8.1.  private Grünflächen


- 1.8.1.1. Die privaten Grünflächen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der bestehenden Gehölz- und Grünflächen.


- 1.8.1.2. Innerhalb der privaten Grünflächen sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Bestehende Gehölzbestände sind zu erhalten und zu ergänzen.

1.9. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a und b BauGB)

- 1.9.1.  private Grünflächen - Streuobstwiese

- 1.9.1.1. Innerhalb der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche sind 19 Bäume (Streuobstsorten, Hochstamm) mit gleichmäßigem Abstand zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume sind hierbei anzurechnen.

- 1.9.2.  Erhaltung der vorhandenen Bäume

- 1.9.3.  Erhaltung der vorhandenen Laubgehölze

- 1.9.4. Der bestehende Baumbestand der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) ist zu schützen und darf nicht beseitigt oder beschädigt werden. Bestehende Bäume, die im Rahmen der Errichtung von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen entfernt werden, sind anzahlmäßig vollständig durch Hochstämme 18/20 mit Arten der Artenliste 1 zu ersetzen. Bei sonstigen Ausfall sind die Gehölze entsprechend ihrem vorherigen Habitus gemäß der Artenlisten 1-3 zu ersetzen.

- 1.9.5. Bei Neubauvorhaben sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obsthochstamm entsprechend der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist pro Baum eine Grundstücksfläche von 500 m² maßgebend.

- 1.9.6. Artenlisten
 Artenliste 1 - Bäume
 Qualität mind.: 3xv StU mind. 14-16
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Quercus petraea - Trauben-Eiche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus torminalis - Elsbeere
 Tilia cordata - Winter-Linde


- Artenliste 2 - Hausbäume
 Qualität mind.: 3 xv., Hochstamm, StU 12-14
 Acer campestre `Sorte` - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus `Sorte` - Säulen-Hainbuche
 Prunus avium `Sorte` - Vogel-Kirsche
 Sorbus intermedia `Sorte` - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia `Sorte` - Vogelbeere

Artenliste 3 - heimische Sträucher
 Qualität mindestens: 2xv 60/100


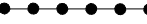
- Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa gallica - Essigrose

- Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rubus fruticosus - Brombeere
 Rubus idaeus - Himbeere
 Salix aurita - Öhrchen-Weide
 Salix lantana - Woll-Weide
 Salix purpurea - Purpur-Weide
 Salix viminalis - Korb-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa - Traubenholunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Wasserschneeball

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

- 1.10.1.  Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.11.2.  Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen, unterschiedlich zulässiger Zahl der Wohneinheiten und unterschiedlichen Geschossigkeiten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 1.11.3. Nutzungsschablone

MD	Art der baulichen Nutzung
I+D	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
2 WE	maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 Bayerische Bauordnung; BayBO)

2.1. BAUKÖRPER

Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

2.2. DACHFLÄCHEN

Die Hauptgebäude sind mit Satteldachausprägung und einer Dachneigung von 27° - 48° herzustellen. Für Nebengebäude sind Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Satteldachgauben und Schleppgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Giebelwand aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Aneinander gebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser) sind bezüglich First, Traufe, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

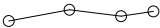
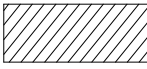
Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in das Dach zu integrieren und in der gleichen Neigung des Daches auszuführen.

- 2.3. FASSADENGESTALTUNG
Auffällige Struktur- und Farbgebungen sind zu vermeiden.
Vorhandene Fassadenprofilierungen sind zu erhalten.
- 2.4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden. Stützmauern sind nur in Hanglagen und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Geländeänderungen sind in den Freiflächengestaltungsplänen maßstäblich und in NN-Höhen darzustellen.
- 2.5. WERBEANLAGEN
Nicht zulässig sind Automaten, Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude, bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- und Blitzlicht.
- 2.6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE
Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Wege und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Mit der Baueingabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dabei ist die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage der Erschließungswege und die Rettungswege für die Feuerwehr darzustellen.
- 2.7. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind lediglich Staketenzäune (Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 2.8. STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN
Private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die angrenzenden Grün- und Gartenflächen zu entwässern. Dabei kann z.B. ein offenporiges Betonpflaster, Pflasterassen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden. Private Wege und Hofflächen sind als Kieswege oder als Schotterrasen auszugestalten.
Für die Berechnung der Stellplatzzahl ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nersingen heranzuziehen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1.  Baudenkmal (D) Kath. Filiationkirche St. Vitus und Leonhard, Denkmalnummer 1008071; D-7-75-134-6
- 3.2.  Bodendenkmal (BD) Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Vitus und Leonhard ind Leibi, Denkmalnummer 869690; D-7-7526-0125
- 3.3.  Biotop (B), Gehölzsäume an der Leibi südwestlich Leibi Biotopnummer 7526-0053-001

4. HINWEISE

- 4.1. 416/1 FLURSTÜCKSNUMMERN
- 4.2.  FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZPUNKTEN
- 4.3.  BESTANDSGEBÄUDE
- 4.4. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
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.

4.5. ARCHÄOLOGISCHE BODENDENKMALE

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, e-mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.6. UMGANG MIT DEM MUTTERBODEN

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)

4.7. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Im Plangebiet existieren landwirtschaftlich genutzte Betriebe. Ebenfalls schließt das Plangebiet an den durch landwirtschaftliche Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Flächen ausgeht ist im Plangebiet zu dulden.

4.8. HOCHWASSERANGEPASSTES BAUEN / WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass tiefer liegende Bereiche des Plangebietes bei einem Hochwasser der Leibi überschwemmt werden, sollten Neubauvorhaben vorsorglich hochwasserangepasst ausgeführt werden (z.B. Heizung und Stromanschluss im EG, Verzicht auf Heizöllagerung oder hochwassersichere Heizöltanks).

Für die Errichtung von Anlagen im 60 m Bereich der Leibi ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich. (Eine Baugenehmigung schließt die wasserrechtliche Genehmigung mit ein).

Ein mit Fahrzeugen bzw. Maschinen befahrbarer Uferstreifen an der Leibi von mind. 5 m Breite, gemessen von der Oberkante der Uferböschung, ist von allen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen und sonstigen Hindernissen ständig freizuhalten. Soweit dies nicht der Fall ist, sind die Mehrkosten infolge einer erschwerten Unterhaltung vom Grundstückseigentümer zu tragen.