



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kirchweg"

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-8) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 19.07.2018 (GVBl. S. 523)

DIE PLANZEICHNERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1077)

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** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. **WA**

WA	II
0,4	-

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.4. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.5. **478,50 m ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6. **8,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1. **o** Baugrenze

1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehäuser zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Gesamthöhe von 2,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

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

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Dabei bilden Doppelhäuser/Innen- und Reihenhausesgebäude jeweils ein Wohngebäude.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. **o** öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2. **o** öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg"

1.6.3. **o** öffentlicher Gehweg

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. **o** Fläche für Versorgungsanlagen - Abfallentsorgung/ Recycling

1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. **o** private Flächen zum Erhalt bestehender Bepflanzung

1.8.1.1. Innerhalb der Fläche zum Erhalt bestehender Bepflanzung ist die bestehende Vegetation in ihrem derzeitigen Umfang vollständig zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

1.8.2. **Begrenzung der Bodenversiegelung:** Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgebäude sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitterstein, Pflaster in Spaltbett etc.) zu versehen oder in die angrenzenden Grünflächen zu versickern.

1.8.3. **Begrünung von Dächern:** Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstanzstärke beträgt 10 cm.

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

1.9.1. **o** öffentliche Grünfläche

1.9.1.1. Anpflanzen von Bäumen

1.9.2.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Es sind Bäume der Artenliste 3 zu verwenden.

1.9.3. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbau gemäß der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angeordnet werden.

1.9.4. **o** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

PIG 1 Pflanzgebotfläche 1: private Pflanzgebotfläche

PIG 2 Pflanzgebotfläche 2: öffentliche Pflanzgebotfläche

1.9.4.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 sowie Sträucher der Artenlisten 1 und 2 mit SU 12-14cm). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden und muss außerhalb der Grundstückseinfriedung liegen.

1.9.4.2. Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden und muss außerhalb der Grundstückseinfriedung liegen.

1.9.4.3. Innerhalb der Pflanzgebotflächen sind Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zulässig.

1.10. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großblüme

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Populus tremula	- Weidenpappel
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinblüme 7- 20m

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzalnu
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Hockdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyrastris	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Palidica'	- Kaiserlinde

Artenliste 4 - Sträucher

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Eurotyum europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Corylus colurna	- Heskernkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Artenliste 5 - Sträucher

Artemisia vulgaris	- Beifuß
Urtica dioica	- Brennnessel
Plantago lanceolata	- Weidenröschen
Plantago media	- Große Weidenröschen
Plantago major	- Kleine Weidenröschen
Plantago virginica	- Große Weidenröschen
Plantago lanceolata	- Weidenröschen
Plantago media	- Große Weidenröschen
Plantago major	- Kleine Weidenröschen
Plantago virginica	- Große Weidenröschen

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldbegrenzung
Rückung von Gehölzen und Abräumen der Fläche zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Vor der Rückung und Bekäumung sind die relevanten Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Umlagerung von Bäumen mit Quartern- bzw. Nestpotential
Die Stammschnitte der Bäume mit Quarternpotential für Fledermäuse bzw. Nestpotential für Höhlenbrüter sind behutsam abzulängen und an standfesten Bäumen im nördlichen Feldgehölz anzuhängen und standsticher zu befestigen. Dabei sind die Stammschnitte so lange wie möglich zu wählen.

1.12. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1. **o** Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)

1.12.1.1. Zum Schutz vor den Verkehrslärmmissionen durch die südlich am Plangebiet vorbeiführende Staatsstraße 2509 ist eine mindestens 3,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung über dem Bezugspunkt zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist der unmittelbar südlich anschließende Geh- und Radweg.

1.12.2. **o** Bereiche (Fassadenabschnitte) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.12.2.1. Zusätzlich zum aktiven Lärmschutz sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereichen zur Schattung verträgliche Wohnverhältnisse geeignete Grundgestaltungen vorzuziehen (Arm-, s. Anlagen 7.1 und 7.2 der vorliegenden Untersuchung: „Baulicher Schallschutz“), in diesen Erweichungsbereichen, in denen der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmvorschriften (16. BImSchV) von tagüber 59 dB(A) und/oder der Immissionsgrenzwert der Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten wird, muss jeder nach DIN 4109-1 schutzbedürftige Raum für Lüftungszwecke zumindest ein Fenster an einem anderen, nicht von Grenzverwehrrichtungen betroffenen Fassadenbereich aufweisen.

Falls eine derartige Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der Räume sicherstellen.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen. Der sich teilweise ergebende Lärmpegelbereich LPB IV, ist in der Planzeichnung eingetragen (Arm-, s. Anlagen 7.1 und 7.2 der vorliegenden Untersuchung: passiver Lärmschutz). In den übrigen Erweichungsbereichen mit II ist für die Dachkonstruktion ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB und mindestens die Schallschutzfensterklasse 2 vorzusehen.

1.13. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.13.1. **o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.14. NUTZUNGSCHABLONE

WA	II	Art der Bau-Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	-	Grundflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	o	Bauweise	Dachform
o	o	Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° sowie Flachdächer zulässig.

2.1.2. Dachaufbauten in Form von Schleppläuben, Satteldachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachaufbauten dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachsanierer müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.1.3. Werden Hausgruppen oder Doppelhäuser erstellt, so müssen deren Dachneigungen und das Deckmaterial identisch sein.

2.1.4. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachfläche ausgebildet werden. Bei Flachdächern ist eine Aufständehöhe bis max. 30° zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2.2. Die Vorgärten (entlang der Erschließungsstraße) sind zu mindestens 50% als Vegetationsfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist nicht zulässig.

2.2.3. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbauten Flächen errichtet werden.

2.3. STELLPLÄTZE

2.3.1. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nersingen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

2.4. EINFRIEDRUNGEN

2.4.1. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sowie zur freien Landschaft sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (ab Straßenniveau) zulässig.

2.4.2. Eine Einfriedung der Gartenfläche nach Osten hin ist lediglich auf der dem Garten zugewandten Innenseite der Pflanzgebotfläche zulässig.

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

3.1. **D** Bodendenkmal - Brandgräber der Urnenfelderzeit (Denkmal Nr. D-7-7526-0054)

3.1.1. Für Bodenergriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

4. HINWEISE

4.1. bestehende Bebauung

4.2. Bebauungsvorschlag

4.3. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4. Maßangaben in Metern

4.5. Vorschlag Grundstücksgrenzen

4.6. Gemarkungsgrenzen

4.7. 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 Versickerung geprüffert wird.

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

4.8. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugehilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

4.9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFWG) vom 23. Dezember 1991 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

4.10. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegwege und Aufzufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

4.11. VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Die Flächen für landwirtschaftliche Nutzflächen sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die durch deren Bewirtschaftung ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

Gemeinde Nersingen, OT Oberfahlheim

Bebauungsplan "Kirchweg"

Maßstab 1 : 500
Stand: 15.10.2020

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Nersingen hat in der Sitzung vom 21.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchweg" im Ortsteil Oberfahlheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2019 hat in der Zeit vom 19.07.2019 bis 16.08.2019 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2019 hat in der Zeit vom 19.07.2019 bis 16.08.2019 stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2020 bis 07.05.2020 beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 13.04.2020 öffentlich ausgestellt.

6 Die Gemeinde Nersingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.11.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Nersingen, den

..... (Siegel)

Bürgermeister

8 Ausgefertigt
Gemeinde Nersingen, den

..... (Siegel)

Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Nersingen, den

..... (Siegel)

Bürgermeister