Qualifizierter Bebauungsplan

Nr. 24 "Am Hertl II"

FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

(WA)

Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,6

Wandhöhe max. 7,0 Meter über natürlichem Gelände Wandhöhe max. 7,50m über natürlichem Gelände bei Parzellen 5,6,7,8,14,15,16.

maximal zwei Vollgeschosse

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze nur für Hauptgebäude. Nebenanlagen und Garagen können in Abhängigkeit von der Festsetzung auch außerhalb der bebaubaren Grundstückflächen zulässig sein.

Vorgärten entlang der Straße, sowie gekennzeichnete Ortsrandeingrünungen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einzelhäuser + Doppelhäuser Pro EH = 2WE zulässig Pro DHH = 1 WE zulässig

5. Dächer

Als Dachform sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer SD, ZD, WD Dachneigung von 20 bis 42 Grad zulässig

> Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich Pult - und nicht begehbare Flachdächer zulässig

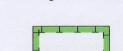
6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung

Fussgängerbereiche



7. Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche für den Naturschutz

MABSTAB 1:1000

FESTSETZUNGEN

SATZUNG

Art der baulichen Nutzung Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§2 Maß der baulichen Nutzung

(2.1) das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1. BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

GRZ = 0,40(Geschoßflächenzahl) (Grundflächenzahl) (maximal zwei Vollgeschosse) als Höchstgrenze als Höchstgrenze

(2.2) Je Parzelle ist ein Einzelhaus mit max. 2 WE zulässig, oder ein Doppelhaus mit je einer WE je Haushälfte

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

(4.1) für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Zeltdächer oder Walmdächer zulässig.

(4.2) Zugelassene Dachneigung von 20° bis 42°.

(4.3) Maximale Wandhöhe = 7,00 m über natürlichem Gelände. Maximale Wandhöhe = 7,50 m über natürlichem Gelände bei den Parzellen 5,6,7,8,14,15,16.

An- und Ausbauten

(5.1) Dacheinschnitte (Negativ- Dachgauben) sind nicht zugelassen.

(5.2) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden ab 35° Dachneigung zulässig. Einzelgauben dürfen 1,5 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.

(7.1) Als Dachform sind zusätzlich zur Dachform des Haupthauses Pult- und nicht begehbare Flachdächer zulässig.

(7.2) Garagen aus leichten Behelfsbauweisen sind unzulässig. (7.3) Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

(7.4) Für die Parzellen 5,6,7,8,14,15,16 gilt als Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe der Garage (3m) die nördliche Straßenoberkante, für alle anderen Grundstücke gemäß BayBO das natürliche Gelände.

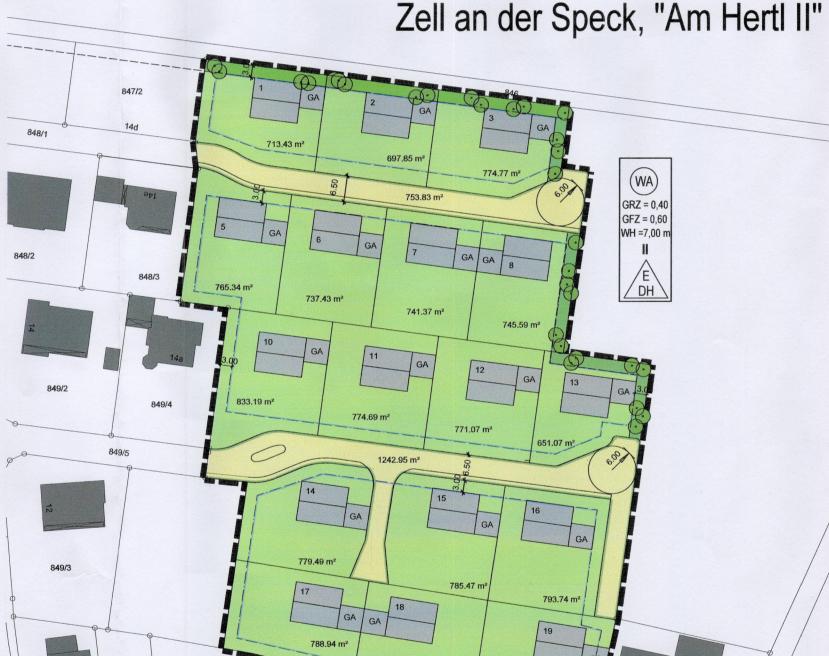
Einfriedung Einfriedungen dürfen 1,00 Meter Höhe entlang der Straße nicht überschreiten.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlabnis Art. 7 Abs. 1 Bay DschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Je Grundstück ist ein System zur Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserbehandlung zu errichten in das sämtliche Dach- und Hofflächen zu entwässern sind. Zum System zählen u.a. eine Zisterne mit mindestens 4m³ Rückhaltevolumen, die durch einen Drosselabfluß von 0,5l/sec das Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen verzögert an einen Reinigungsschacht und die private Versickerungsanlage abgibt. Die Zisterne muss ein zusätzliches Speichervolumen von mindestens 6m³ (insgesamt also mindestens 10 m3) aufweisen, kann aber auch größer ausgeführt werden. Die Zisterne, der Reinigungsschacht und die private Versickerungsanlage sind als Eigentum und in Verantwortlichkeit des Bauwerbers zu erstellen, dauerhaft zu betreiben und zu warten. Die Bemessung muss entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, angepasst auf das jeweilige Bauvorhaben, erfolgen.

Die beispielhafte Skizze für ein System zur Regenwasserbehandlung auf Privatgrund des IB Goldbrunner vom 27.08.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gebäude der Parzellen 17,18,19 müssen an der Südseite mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 ausgeführt werden.



HINWEISE

- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.
- (2) Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen: Mit Immissionen aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Insbesondere sind auch bei der Bewegung und
- Aufbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, dass von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen könnten, wie z.B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.
- (3) Denkmalschutz: Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist zu rechnen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, anzuzeigen.
- Das Merkblatt der Marktgemeinde Nassenfels über die Durchführung von Erdarbeiten ist zu beachten. (4) Hausdränagen / Tagwasser: Hausdränagen dürfen nicht am öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten. Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten sowie
- Die Errichtung der Zisterne und der privaten Versickerungsanlage gem. § 10 ist durch eine Fachfirma auszuführen. Art und Größe der Zisterne ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und den oben genannten Mindestanforderungen zu planen und mit den Bauantragsunterlagen im Rahmen des Entwässerungsplanes einzureichen.

durch die Hanglage bedingtes Oberflächenwasser muss bei Starkregen oder Schneeschmelze grundstücksweise in der jeweiligen

(5) Schichtwasser: Schichtwasseraustritte können nicht ausgeschlossen werden. Keller und Kellerfenster sollen deswegen in wasserdichter Ausführung eingebaut, Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Zisterne aufgefangen und verzögert auf dem Grundstück versickert werden.

- (6) Anpflanzungen Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zuund Abfahrten und der Mülltonnenstandplätze sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und erhalten werden. Besonderer Wert ist auf die Eingrünung (Ortsrand) der im Norden und Osten liegenden Grundstücke zu legen. Je angefangene 300 m2 Grundstückfläche soll min. 1 Laubbaum (auch Obstbäume) gepflanzt werden. Es sind heimische Gehölze zu bevorzugen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
- (7) Stellplatzsatzung
 Es ist die Stellplatzsatzung des Marktes Nassenfels zu beachten.
- (8) Regenerative Energien Die Verwendung von alternativen Energien wird begrüßt.
- (9) Gründung von Gebäuden
- Bei Gründungen von Gebäuden mit Unterkellerung ist das anstehende Festgestein der Bodenklasse 6-7 ab ca. 2,0 bis 2,8m unter GOK Gelände zu beachten. Bei Gründungen ohne Unterkellerungen ist zu berücksichtigen, dass durch die Mächtigkeit der erforderlichen Tragschicht ein gegebenenfalls notwendiger Bodenaustausch im Einzelfall erforderlich ist.

700 m² Grundstücksgrößen ca. 284/1 Flurstücknummer Parzellennummer bestehende Gebäudestruktur

geplante Grundstücksflächen geplante Gebäude Struktur geplante Grundstückszuschnitte bestehende Grundstücksgrenzen

GA Umgrenzung Garage, Carport

Ortsrandeingrünung

Verfahrensvermerke (schriftlich übernommen)

1. Der Marktrat hat in der Sitzung am 21.12.2016 die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Hertl II" beschlossen.

Nassenfels, den 2703.2017 1. Bürgermeister



2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 13.02.2017 bis 14.03.2017 stattgefunden.

Nassenfels, den 2703.2017 1. Bürgermeister



3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 13.02.2017 bis 14.03.2017 stattgefunden.

Nassenfels, den 2703,7011 1. Bürgermeister



 Der Marktrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 22.03.2017 geprüft und abgewogen. Der Markt Nassenfels hat mit Beschluss des Marktrates vom 22.03.2017 die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Hertl II" in der Fassung vom 31.01.2017 mit Begründung als Satzung beschlossen.

Nassenfels, den 24.03.2011 1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss vom 22.03.2017 ist am **2 7. März 2017** durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jederzeitiger Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

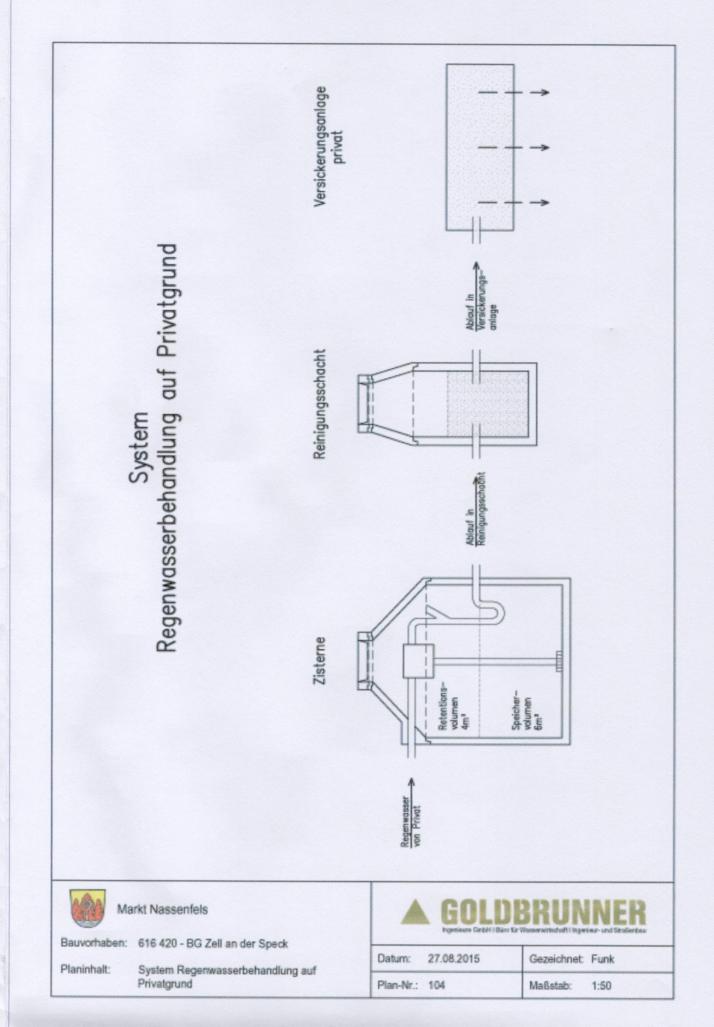
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtsverbindlich (§10 Abs. 3 BauGB).

Nassenfels, den 2403, 2014 1. Bürgermeister





Beispielhafte Skizze zur Regenwasserversickerung



LAGE



Marktgemeinde Nassenfels Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 24 "Am Hertl II" - 1. Änderung

Ortsgebiet Zell a.d. Speck



Westenstraße 79

85072 EICHSTÄTT tel 08421 707600

Marktgemeinde Nassenfels Schulstraße 9 85128 Nassenfels

Bil. COLLEGIAT ARCHITEKTEN 79 BILLER UND PARTNER CLUECIAT ARCHITEKTEN

BILLER UND PARTNER

Westenstr. 79 85072 Eichstätt

Telefax (0 84 21) 707 60 - 20

Fassung vom 3 1. Jan. 2017