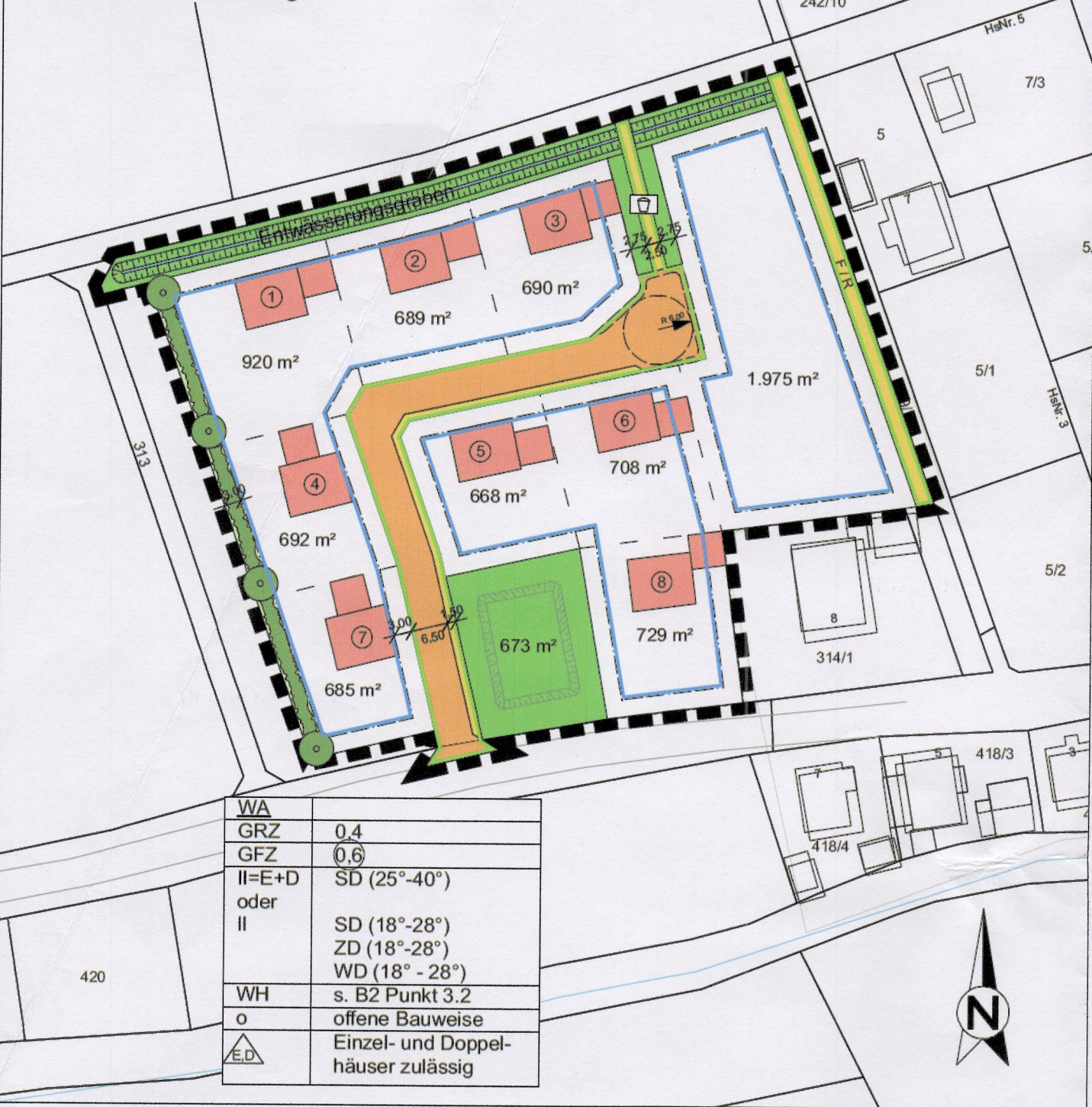


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Hundwegäcker II'
im OT Meilenhofen

TEIL A: Planzeichnung



Der Markt Nassenfels erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

B 1: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Maximale Grundflächenzahl
2.2 0,6 Maximale Geschossflächenzahl
2.3 II=E+D Maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
2.4 II Maximal zwei Vollgeschosse
2.5 WH max. Maximale Wandhöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 Baugrenze
3.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Gestaltung

- 4.1 bei II=E+D:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25° - 40°
4.2 bei II:
Dachform: Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
Dachneigung: SD 18° - 28°, ZD 18° - 28°, WD 18° - 28°

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche
5.2 Fuß- / Radweg
5.3 Straßenbegrenzungslinie

6 Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
6.2 Zweckbestimmung Spielplatz
6.3 Private Grünfläche / Ortsrandeinsparung
6.4 Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B 2: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- 1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
2.2 GFZ 0,6 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze

- 2.3 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes, inklusive der „Privaten Grünfläche“, maßgebend, die auf den Baugrundstücken und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

- 2.4 II=E+D Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

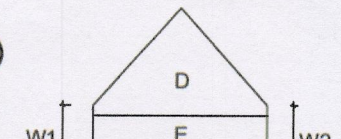
- 2.5 II Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

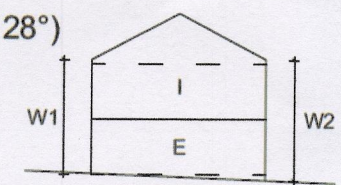
- 3.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

- 3.2 Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgesetzt:

- bei II=E+D (SD 25° - 40°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$



- bei II (SD, ZD, WD 18° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,00 \text{ m}$



4. Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

- 4.1 bei II=E+D SD: DN 25° - 40°
SD: DN 18° - 28°
ZD: DN 18° - 28°
WD: DN 18° - 28°

- 4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben bei Dachziegeln/Dachsteinen: rot, rotbraun, grau und anthrazit.

- 4.3 Dachüberstände sind im Ortsgang und im Traufbereich auf max. 0,50 m festgesetzt.

- 4.4 Dachgauben sind nur an Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gesamtlänge darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

5. Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

- 5.2 Bei Garagen und Nebengebäuden darf eine Wandhöhe von 3,50 m nicht überschritten werden.

- 5.3 Für Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, nicht begehbare Flachdach, begrüntes Flachdach.

- 5.4 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- 5.5 Die Stellplatzsatzung des Marktes Nassenfels, in der aktuellen Fassung, ist einzuhalten.

6. Einfriedungen

- 6.1 Entlang der Straße dürfen Einfriedungen 1,00 m Höhe inkl. Sockel nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird auf maximal 0,25 m festgelegt.

7. Solaranlagen

- 7.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

8. Wärmepumpen

- 8.1 Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalldruckpegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

9. Abstandsflächen

- 9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

10. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 10.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

- 10.2 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4,00 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mind. 6,00 m³ (insgesamt also mind. 10 m³) aufweisen. Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen dauerhaft zu betreiben und zu warten.

11. Grünordnung

- 11.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen:

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa spec. Wildrosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix spec. Weiden
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Begrünung der Baugrundstücke

- 11.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 11.3 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 11.4 Pro 300,00 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum (Artenliste 1) zu pflanzen. Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

- 11.5 Besonderer Wert ist auf die Ortsrandeinsparung der im Westen liegenden Grundstücke zu legen. Es dürfen ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher verwendet werden. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Hier sind die Empfehlungen der Artenlisten 1 und 2 zu beachten.

Öffentliche Grünflächen

- 11.6 Für alle Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

12. Artenschutz

- 12.1 Zu dem Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese und der Maßnahmenplan zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
2. Bestandsgebäude mit Hausnummer
3. Bemaßung in Metern
4. mögliche Bebauung
5. mögliche Grundstücksaufteilung
6. Nummerierung der Grundstücke
7. Bodendenkmäler
7.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG 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.

8. Wasserversorgung

- 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
8.2 Die Entwässerungsanlage für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.
8.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 8.4 Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- 8.5 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

- 8.6 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
-Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
-Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW)
-Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

9. Vorsorgender Bodenschutz

- Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

10. Altlastenverdachtsflächen

- Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

11. Landwirtschaft

- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

12. Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen

- Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeniveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

13. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

- Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

14. Leitungstrassen

- In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Nachrichtlich

Im Rahmen der speziellen arenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine CEF-Maßnahme festgelegt. Dies ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Sie wird durchgeführt um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Lageplan der CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 432 und der Fläche 432/2 der Gemarkung Meilenhofen:



Ausgleichsfläche

Flur-Nr.: 432 (2.111 m²) und 432/2 (301 m²)
Gemarkung: Meilenhofen
Größe für den artenschutzrechtlichen Ausgleich: 1.300 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

Ziel: Aushagerung und Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes

Entwicklungsmaßnahmen:

- Aushagerung:
2-3 Jahre: 3-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt ab 31.07., 3. Schnitt ab 01.09.), Abtransport des Mahdgutes

Pflegemaßnahmen:

- 1-schürige Mahd (ab 15.08.) mit Abtransport des Mahdgutes
- Verbot von Düngung und Herbizideinsatz

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 07.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Hundwegäcker II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2019 bis 09.09.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2019 bis 09.09.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.09.2019 bis 07.10.2019 erneut beteiligt.
5. Der Markt Nassenfels hat mit dem Beschluss des Marktrats vom 16.10.2019 die eingegangenen Stellungnahmen und Ergebnisse der beteiligten Öffentlichkeit und der Fachbehörden abgewogen. Der Markt Nassenfels hat mit dem Beschluss des Marktrates am 16.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.10.2019 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, den 16. Okt. 2019

T. Hollinger

(1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. Ausgefertigt

Nassenfels, den 24. Okt. 2019

T. Hollinger

(1. Bürgermeister)

(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25. Okt. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

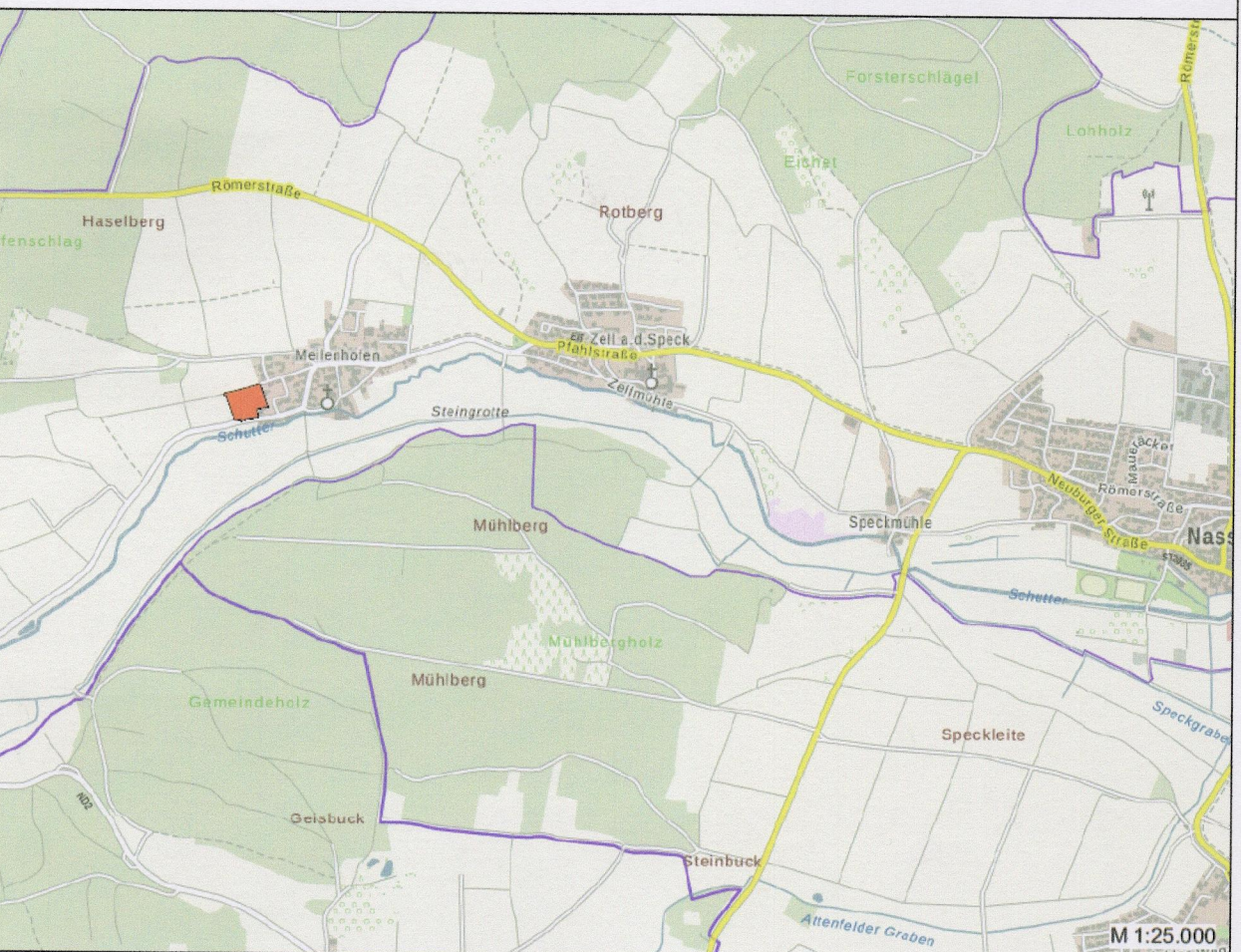
Nassenfels, den 25. Okt. 2019

T. Hollinger

(1. Bürgermeister)

(Siegel)

Markt Nassenfels
Lkr. Eichstätt
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 27 "Hundwegäcker II"
Aufstellung im Verfahren nach §13b BauGB



Satzungsbeschluss
Maßstab: 1:1.000

Planer:
Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/7091928
Fax: 0906/7091946
Email: info@ib-kammer.de
Auftraggeber:
Markt
Nassenfels
Schulstraße 9
85128 Nassenfels

Donauwörth, den 16.10.2019
Nassenfels, den 16. Okt. 2019
189 340