



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 (Planzeichenvorordnung - 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 E.D. Baugrenze  
3.3 E.D. Einzel- und Doppelhäuser zulässig

###### 4. Gestaltung

- 4.1 bei II=E+D: Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: 25° - 42°  
4.2 bei II: Dachform: Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)  
SD 18° - 35°  
ZD 18° - 35°  
WD 18° - 35°  
PD 8° - 20°

###### 5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche  
5.2 Fuß- / Radweg  
5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
5.4 Straßenbegrenzungslinie  
5.5 Straßenbegleitgrün

###### 6. Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz  
6.2 Bäume zu pflanzen / zu erhalten  
6.3 private Grünfläche / Ortsrandeingu

##### 7. Regelung für den Denkmalschutz

- 7.1 (BD) Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal)  
BD 1: Siedlung der Urnenfelderzeit und der Latènezeit (Denkmal-Nr. D-1-7133-0150)  
BD 2: Brandgräber der römischen Kaiserzeit, Körpergräber des frühen Mittelalters (Denkmal-Nr. D-1-7133-0342)

##### 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
8.2 Sichtdreieck (Haltesicht)

##### 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 im WA 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 Baugrundstück und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

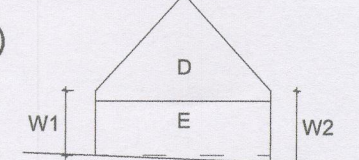
- 2.4 II=E+D Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

- 2.5 II Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

###### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

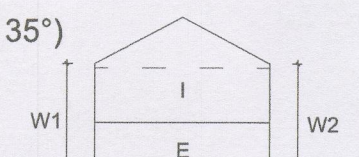
- 3.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.  
3.2 Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante vorhandenes Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgesetzt:

- bei II=E+D (SD 25° - 42°)



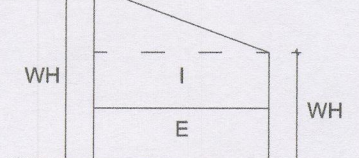
$$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$$

- bei II (SD, ZD, WD 18° - 35°)

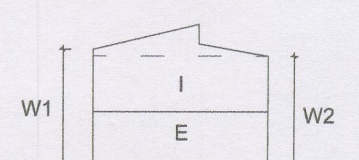


$$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,00 \text{ m}$$

- bei II (PD 8° - 20°)



$$WH \leq 9,50 \text{ m}$$



$$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$$
$$FH \leq 8,00 \text{ m}$$

##### 4. Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

- 4.1 bei II=E+D SD: DN 25° - 42°  
SD: DN 18° - 35°  
ZD: DN 18° - 35°  
WD: DN 18° - 35°  
PD: DN 8° - 20°  
4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Pultdächer können auch mit Blechdach eingedeckt werden. 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 Für Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, nicht begehbare Flachdach, begrüntes Flachdach  
5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
5.4 Die Stellplatzsatzung des Marktes Nassenfels, in der aktuellen Fassung, ist einzuhalten.

##### 6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen dürfen 1,00 Meter Höhe, einschl. Sockel, entlang der Straße nicht überschreiten. Sockelhöhe max. 0,25 m.

##### 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 Volllastbetrieb einen Schallpegel 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 Schalleistungspegel 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 „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

##### 9. Abstandsflächen

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

##### 10. Verkehrsflächen

- 10.1 Das innerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegenden Straßenbegleitgrün darf für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

##### 11. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 11.1 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, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

- 11.2 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

- 11.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern (soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen). Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und die Grundwasserverhältnisse sind vor der Erschließungsplanung zu untersuchen. Sollte eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich sein, ist von der Gemeinde eine gemeinsame, zentrale Anlage zum Sammeln, Ableiten und Versickern von Niederschlagswasser zu errichten.

##### 12. Grünordnung

- 12.1 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  
*Quercus robur* Stieleiche  
*Quercus petraea* Traubeneiche  
*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* Eingrifflicher 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

- 12.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
12.3 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.  
12.4 Je Grundstück sind mind. 3 Laubbäume (Artenliste 1) zu pflanzen. Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.  
12.5 Besonderer Wert ist auf die Ortsrandeingu der im Osten 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

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

##### 13. Bodendenkmalpflege

- 13.1 Alle beabsichtigten Erdarbeiten bedürfen nach Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Erlaubnis des Landratsamtes. Die Erschließungsarbeiten sind im engen Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen. Der Humusabtrag in den Bauparzellen hat nur mit geeignetem Gerät (Bagger mit Böschungsschaufel) auf den jeweils benötigten Flächen unter Aufsicht eines Grabungstechnikers des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder eines anderen Sachverständigen stattzufinden.

Im Anschluss daran hat, soweit erforderlich, eine weitere Freilegung, Dokumentation und Bergung der Bodendenkmäler stattzufinden.

Nach Abschluss der Untersuchung gibt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das Grundstück zur weiteren Verwendung ausdrücklich frei.

##### 14. Schallschutzmaßnahmen

- 14.1 Für die zu errichtenden Häuser, auf den Bauparzellen 1 - 7 (im südlichen Bereich), sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern zu fordern.

##### 15. Sichtdreieck

- 15.1 Im Sichtdreieck für die Einmündung in die Kreisstraße EI 5 dürfen keine Bäumen, Ablagerungen und sichtbehindernde Bepflanzungen vorgenommen werden.

##### TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern  
2. Bestandsgebäude mit Hausnummer  
3. Bemaßung in Metern  
4. Nummerierung der Grundstücke  
5. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan 'Halbfeld'  
6. **Wasserwirtschaft**  
6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.  
6.2 Die Entwässerungsanlage für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.  
6.3 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.  
6.4 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
6.5 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:  
-Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreiV)  
-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).

##### 7. 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.

##### 8. 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.

##### 9. 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.

##### 10. Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiet im Leitungstrassen

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

##### 11. 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.

##### Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 12.09.2018 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Bei der Klaus" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis 08.01.2020 stattgefunden.  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis 08.01.2020 stattgefunden.  
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 beteiligt.  
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 öffentlich ausgelegt.  
6. Der Markt Nassenfels hat mit dem Beschluss des Marktrats vom 22.04.2020 die eingegangenen Stellungnahmen und Ergebnisse der beteiligten Öffentlichkeit und der Fachbehörden abgewogen. Der Markt Nassenfels hat mit dem Beschluss des Marktrates am 22.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2020 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, den 28. April 2020

T. Hollinger  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

##### 7. Ausgefertigt

Nassenfels, den 28. April 2020

T. Hollinger  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29. April 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Nassenfels, den 29. April 2020

T. Hollinger  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

**Markt Nassenfels**  
**Lkr. Eichstätt**

6. Änderung  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Nr. 8 "Bei der Klaus"

Plan: **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 22.04.2020 Nassenfels, den 28. April 2020