

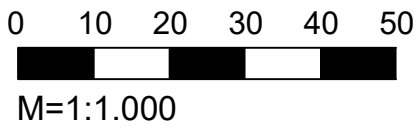
2. Änderung des Einfachen Bebauungsplans Nr. 20

für den östlichen Teilbereich des Flurstück Nr. 258, Gemarkung Nassenfels

- Der Markt Nassenfels im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 als Satzung.

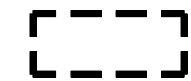
- Bestandteile der Satzung:
- 2. Änderung des Einfachen Bebauungsplans Nr. 20 in der Fassung vom 14.12.2022
 - Mit beigefügt ist:
 - die Begründung in der Fassung vom 14.12.2022

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise aus dem Einfachen Bebauungsplan Nr. 20 vom 22.11.2006 gelten unverändert.
Die Festsetzungen der 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes vom 21.02.2011 werden aufgehoben.



A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO

3. Grunderwerb

 Fläche, die vom Bauwerber C.O.M.M Bau GmbH&CoKG erworben wird

4. Bodendenkmal

 nachrichtliche Darstellung bereits bekannter Bodendenkmäler

B: Festsetzung durch Text:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst das Flurstück Nr. 258 mit einer östlichen Teilfläche entlang der Staatsstraße 2035. Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flurstück Nr. 257
im Süden: Gemeindestraße "Toracker", Flst.Nr. 259
im Osten: Staatsstraße 2035
im Westen: Restgrundstück Nr. 258

und beinhaltet folgende Grunstücke: Nr. 258/7, 258 teilw., 260, 261,304/3, 304/2

§ 2 Festsetzungen

- (1) Im Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes wird gem. § 5a BauNVO ein "Dörfliches Wohngebiet" (MDW) festgesetzt.
- (2) Bauliche Anlagen dürfen gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand von mehr als 20 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2035 errichtet werden.
- (3) Die zulässigen Lärmwerte entsprechen den bisherigen Festsetzungen für ein MD (dörfliches Mischgebiet).
Bebauungen mit einem Abstand von weniger als 20 Metern zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2035 sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen.
- (4) Leuchtreklame und beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 3 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, gemäß §§ 8 Abs. 1, 8 a BNatSchG die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt ist zu beteiligen und gibt die fachlichen Ausführungsmaßnahmen vor.
- (2) Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
- (3) Ein entsprechendes Pflegekonzept ist in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln und auf die Flächen anzuwenden.

§ 4 Wasserversorgung

- (1) Für den Anschluss der Teilfläche des Grundstückes 258 an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels ist eine Sondervereinbarung abzuschließen.
- (2) Für das Benutzungsverhältnis gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung sowie der Beitrags- und Gebührensatzung.

§ 5 Entwässerung

- (1) Für den Grundstücksanschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist mit dem Markt Nassenfels eine Sondervereinbarung abzuschließen.
- (2) Für das Benutzungsverhältnis gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung sowie der Beitrags- und Gebührensatzung.

§ 6 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Grundstückszufahrten, Parkflächen, Hofflächen etc. sind durchlässig zu gestalten. Das Bauvorhaben ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen; es darf nur Schmutzwasser abgeleitet werden. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, kann Regenwasser, in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber, gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich. Nassenfels befindet sich im wassersensiblen Karstgebiet.

§ 7 Archäologische Denkmalpflege

- (1) Es darf kein Erdingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der achäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt auch für den Abtrag des Oberflächenereiches.
- (2) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem Eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 8 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe im Teilbereich 1 wird auf 420,00 m ü NN festgesetzt, ausgenommen hiervon sind Kamine und technische Aufbauten.

§ 9 Immissionsschutz

- (1) Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
- (2) Bebauungen mit einem Abstand von weniger als 20 Metern zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2035 sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

C: Hinweise

§ 1 Ausgleichsflächen (nachrichtlich)

Die Ausgleichsflächen befinden sich auf der Flur-Nr.: 779 (1.530 m²) und 779/2 (680 m²) der Gemarkung Nassenfels.

D: Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Nassenfels hat in der Sitzung vom 29.06.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V. m. § 13a Abs. 3 BauGB) Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2022 bis 27.10.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2022 bis 27.10.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Nassenfels hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.12.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Nassenfels, den

Thomas Hollinger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Markt Nassenfels, den

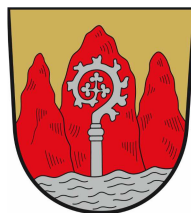
Thomas Hollinger, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans für den östlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 258, Gemarkung Nassenfels wurde am 16.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Marktgemeinde Nassenfels zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Nassenfels, den

Thomas Hollinger, 1. Bürgermeister

MARKT NASSENFELS
Landkreis Eichstätt



Einfacher Bebauungsplan Nr. 20 - 2. Änderung
für den östlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 258, Gemarkung Nassenfels

M=1:1.000

Stand: 14.12.2022



Planverfasser:

 **GOLDBRUNNER**
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieure- und Straßenbau

Obere Marktstraße 5
85280 Garmersheim
Telefon: (09448) 3 97 00-0
info@goldbrunner.de

Taschenmühlstraße 2
85049 Ingolstadt
Telefon: (0941) 14 26 303-0

