Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Schutterpark'
in Nassenfels

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 sonst. Sondergebiet nach § 11 BauNVO ('Sondergebiet Sport')
Zweckbestimmung: Sport und Kultur; zulässig sind Anlagen für sportliche und kulutrelle Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 I Maximal ein Vollgeschoss

2.2 $WH_{max.}$ max. zulässige Wandhöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

4. Gestaltung, Dach

4.1 Zulässig für das Hauptgebäude sind ein Satteldach (SD) mit Dachneigung bis max. 15° oder ein begrüntes Flachdach (FD).

5. Fläche für den Gemeinbedarf

5.1 Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

für sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

6. Verkehrsflächen

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: Parken

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen

7.1 öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

7.2 private Grünfläche

Zweckbestimmung: Sportplatz

7.3 Bäume und Sträucher zu pflanzen (innerhalb ÖG / Verkehrsfläche)

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8.2 La Fläche für Lagerräume

8.3 kartiertes Biotop (Nr. 7233-0061-008)

8.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00565.01)

8.5 Quelle

B 2: Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
1.1 'Sondergebiet Sport'
Im Sondergebiet Sport mit der Zweckbestimmung Sport und Kultur sind Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

3. **Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten**
3.1 I SD: DN bis 15°
I FD: begrünt

3.2 Die maximale Wandhöhe, gemessen ab der Oberkante FFB bis zum Schnittpunkt Wand / Dach, beträgt im Mittel 3,50 m. Die OK FFB liegt bei 386,0 m ü.NN, die Höhenlage der "OK FFB" kann um 25 cm nach oben bzw. unten abweichen.

3.3 Dachüberstände sind zulässig. Im Ortgang dürfen sie max. 0,50 m und im Traufbereich auf max. 0,75 m betragen. Im Bereich von Terrassen darf der Dachüberstand max. 3,00 m betragen.

3.4 Kniestöcke sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Kniestöcke werden gemessen von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit UK Sparren.

3.5 Dacheindeckungen für das SD sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder als Blechdach zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit.
Das Flachdach ist zu begrünen.

4. **Fläche für den Gemeinbedarf**
4.1 In der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude und Anlagen zulässig, die sportlichen und kulturellen Zwecken dienen.

5. **Garagen und Nebenanlagen**
5.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche (La) zulässig.

5.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Pultdach, nicht begehbares Flachdach, begrüntes Flachdach

6. **Verkehrsflächen**
6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind für Stellplätze und deren Fahrgassen zulässig.
Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7. **Einfriedungen**
7.1 Einfriedungen sind zulässig in Form von:
- Ballfangzäunen
  - mit einer Höhe von max. 6,0 m
  - aufschiebbar
  - parallel zur Schutter; Ballfangzäune senkrecht zur Schutter sind unzulässig
- sonstigen Einfriedungen
  - mit einer Höhe von max. 2,00 m
- es sind offene Zäune, ohne Sockel mit einem Bodenabstand von 10 cm zulässig

7.2 Die Höhe von Einfriedungen wird gemessen ab der Oberkante des fertigen Geländes. Die Oberkante fertiges Gelände liegt bei 385,5 m ü. NN, die Höhenlage kann um 15 cm nach unten bzw. oben abweichen.

8. **Werbeanlagen**
8.1 Bandenwerbeanlagen im Bereich des Haupt- und Nebenspielfeldes sind zulässig.

9. **Flutlicht**
9.1 Die Installation einer Flutlichtanlage für den Trainingsplatz ist zulässig.
Es sind geeignete Entblendungsmaßnahmen vorzunehmen. Der Lichtkegel ist so auszurichten, dass ausschließlich das Spielfeld ausgeleuchtet wird und eine Abstrahlung in die Landschaft vermieden wird. Es sind Leuchtstoffe mit einer Wellenlänge von mind. 500 nm zu verwenden. Die Leuchtkörper sind mit einem Abstrahlwinkel von 70 Grad und weniger zur Vertikalen vorzusehen. Die Richtwerte der "Licht-Richtlinie" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) sind zu beachten (derzeit einsehbar unter:
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrekt ur_aus_03_2018_1520588339.pdf).

9.2 Die Höhe der Masten wird auf max. 16 Meter über fertigem Gelände festgesetzt. Die Oberkante fertiges Gelände liegt bei 385,5 m ü. NN, die Höhenlage kann um 15 cm nach unten bzw. oben abweichen.

10. **Solaranlagen**
10.1 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.

11. **Abstandsflächen**
11.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

12. **Entwässerung**
12.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche 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.

13. **Wärmepumpen**
13.1 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 Schallleistungspegel 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:
https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

14. **Grünordnung**
14.1 Die Freiflächen 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.
Es kann von der Lage abgewichen werden, sofern nicht die Grundzüge der Planung berührt werden.

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	Eingriffliger 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

Öffentliche Grünflächen

14.2 Die nicht bebauten Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

14.3 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

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

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. 1853/1 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
2. 15 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, bestehendes Nebengebäude
3. 5,00 Bemaßung in Metern
4. geplante Bebauung

5. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Eichstätt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6. **Niederschlagswasserversickerung, Niederschlagswasserbeseitigung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der ‚Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten.
Ist die NWFrei nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 ‚Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen (‚Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).
Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

7. **Bodendenkmäler**
7.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. **Flutlichtanlage**
8.1 Die Nutzungsdauer der Flutlichtanlage wird bis max. 22.00 Uhr und nur in unbedingt notwendigem Maß vorgeschrieben.

Darstellung der Ausgleichsflächenerbringung
(Schematische Darstellungen)

Ausgleichsfläche

Flur-Nr.: 987
Gemarkung: Wolkertshofen
Größe: 62.010 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

Bereich 1:
Ziel: Erhalt und Pflege des kartierten Biotops (Weidengebüsch und Gehölzsäume in der Schutteraue)

Maßnahmen:
- Innerhalb der Flächen Sukzession
- An den Rändern Pflege und Entbuschungsmaßnahmen, um eine Ausbreitung zu unterbinden

Bereich 2:
Ziel: Nasswiese artenreich auf kartiertem Biotop (Nasswiese nördlich Oberhaid)

Maßnahmen:
- Entbuschen der Fläche bzw. Zurückdrängen des Weidengebüsches
- 1-schürige Mahd (Herbst) mit Abtransport des Mähgutes

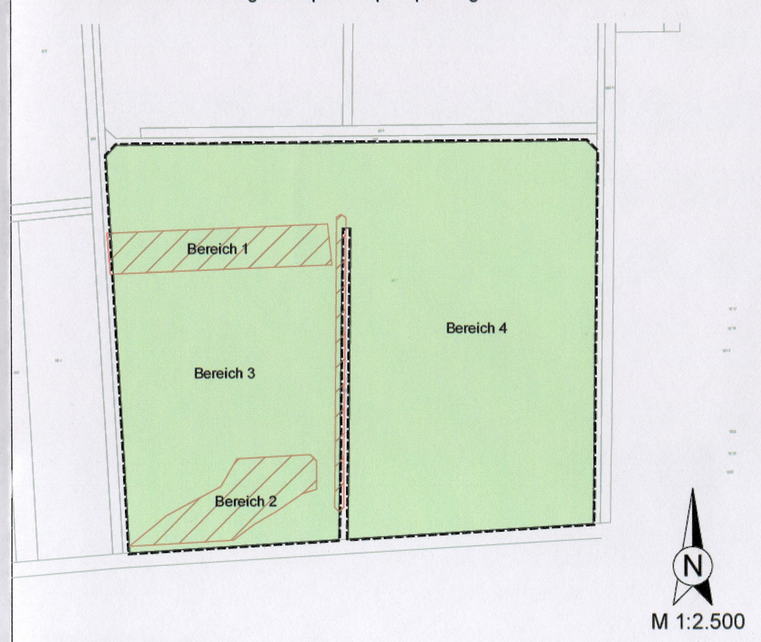
Bereich 3:
Ziel: Entwicklung eines artenreichen Grünlandes auf Feuchtstandorten, Entwicklung von Feuchtmulden

Maßnahmen:
- Anbringen einer Mulde (Vermuldung ca. 15 - 20 cm)
- Durchführung einer jährlichen 1 -2-schürigen Mahd mit Abtransport des Mähgutes. Die erste Mahd erfolgt nach dem 01.07., die eventuelle 2. Mahd im Oktober

Bereich 4:
Ziel: Entwicklung eines artenreichen Grünlandes auf Feuchtstandorten, Entwicklung von Feuchtmulden

Maßnahmen:
- Anbringen von zwei bis drei Feuchtmulden (Vermuldung ca. 15 - 20 cm)
- zur Aushagerung erfolgt eine 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- danach (nach ca. 3 - 5 Jahren): 1 - 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes

Allgemein:
- es dürfen keine Pflanzenschutzmittel, wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc. ausgebracht werden
- die Mahdzeitpunkte (v.a. Bereich 3 und 4) sind aufeinander abzustimmen; Es soll nie die ganze Fläche gleichzeitig abgemäht werden
- Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist fachlich qualifiziert zu begleiten und zu überwachen; Vor Baubeginn sind der UNB die Kontaktdaten zu übermitteln
- Alle Maßnahmen und Pflegekonzepte sind prinzipiell eng mit der UNB abzustimmen



Ausgleichsflächenbilanz

Ausgleichsflächenbedarf	**57.484,0 m²**
Ausgleichsfläche	- 62.010,0 m²
	- 4.526,0 m²

--> Es bleiben 4.526,0 m² für das Ökokonto.

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 04.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Schutterpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2020 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 26.08.2020 hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 08.10.2020 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 26.08.2020 hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 08.10.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2020 bis 07.12.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2020 bis 07.12.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 24.11.2021 beteiligt.

7. Der Markt Nassenfels hat mit dem Beschluss des Marktrats vom 06.12.2021 die eingegangenen Stellungnahmen und Ergebnisse der beteiligten Öffentlichkeit und der Fachbehörden abgewogen. Der Markt Nassenfels hat mit dem Beschluss des Marktrates am 06.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2021 als Satzung beschlossen.

Nassenfels, den 06. Dez. 2021

T. Hollinger
(1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Ausgefertigt
Nassenfels, den 06. Dez. 2021

Markt Nassenfels

T. Hollinger
(1. Bürgermeister) (Siegel)

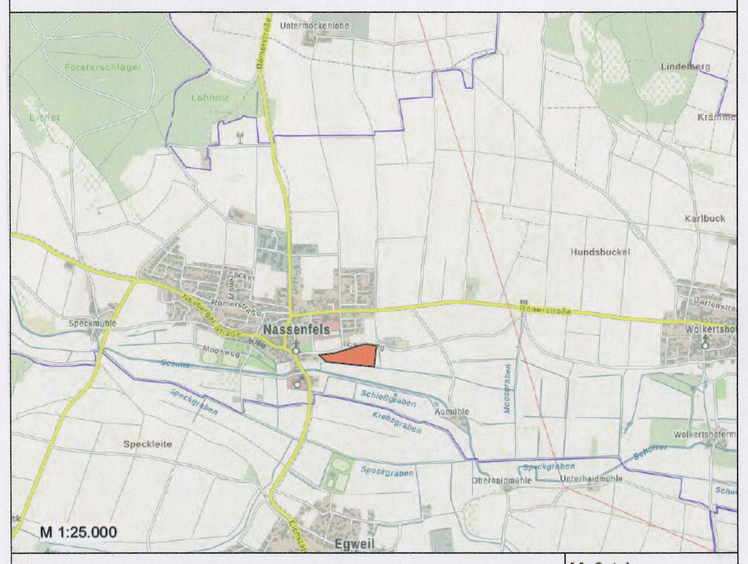
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07. Dez. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Nassenfels, den 07. Dez. 2021

T. Hollinger
(1. Bürgermeister) (Siegel)

Markt Nassenfels
Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 28 "Schutterpark"



Plan:	Maßstab:
Satzungsbeschluss	1 : 1.000

Planer:
Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/7091928
Email: info@ib-kammer.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
BY AK
189 340

Auftraggeber:
Markt
Nassenfels
Schulstraße 9
85128 Nassenfels

Donauwörth, den 08.11.2021

Nassenfels, den 08. Nov. 2021