

Gemeinde Finningen / OT Mörslingen



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

„Kreuzkette - Erweiterung“

Textteil - Vorentwurf

Plandatum: 10.06.2021

Aufgestellt
Dillingen,

-nach Satzungsbeschluss-
.....

.....
Josef Schuster, ASCO TEAM

Anerkannt und ausgefertigt
Finningen,

-nach Satzungsbeschluss-
.....

Klaus Friegel, 1. Bürgermeister



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur
SchultheiBstraße 33+35, 89407 Dillingen
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030



Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
Stand Liegenschaftskataster:	März 2021 (Plan im UTM-Koordinatensystem)

INHALTSVERZEICHNIS

B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	5
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
8.	Flächen die von Bebauungs Freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	6
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
11.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
12.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	8
13.	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen	8
D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	9
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	9
E	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	11
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	11
2.	Altlasten	11
3.	Entwässerung	11
4.	Duldung von Immissionen der LaNDWIRTSCHAFT	11

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es werden Gewerbegebiete festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb

zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Höchstzahl von 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb darf nicht überschritten werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sind Vergnügungsstätten.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit den dazugehörigen technischen Einrichtungen, Mannschafts- und Schulungsräumen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Gewerbegebieten und der Fläche für Gemeinbedarf die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

2.2.1 Gewerbegebiet

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) der Gewerbegebiete wird die Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) der Fläche für Gemeinbedarf wird die Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach, Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

2.3.2 Festsetzung der Wandhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) von 6,5 m. Bei Flach- und Pultdächern darf die Wandhöhe maximal 12,50 m betragen.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Diese wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand, von welcher die Erschließung erfolgt.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

8. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNGS FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

-Die zeichnerische Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.-

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Diese sind mit Pflanzgeboten versehen.

9.2 Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Diese sind mit Pflanzgeboten versehen.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Entwässerung

Sämtliches unschädliche Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Verschmutztes Niederschlagswasser und Schmutzwasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in den Schmutzwasserkanal zu beseitigen.

10.2 Befestigung von Oberflächen

Pkw-Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

11. PFLANZGEBOTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

11.1 Pflanzgebot 1

Auf jedem privaten Grundstück sind pro 700 m² Grundstücksgröße mindestens 1 Baum einheimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen. (bis 1400 m² - 2 Bäume, bis 2100 m² - 3 Bäume u.s.w.)

Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Nachbar- und Straßenrecht sind zu beachten.

Der Abstand von Baumpflanzungen zur Kreisstraße muss mindestens 7,50 m betragen.

Pflanzenliste pfg1:

Qualität: Hochstamm 12-14 cm, 2x verpflanzt

Alle heimischen Obstbäume

sowie folgende Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

11.2 Pflanzgebot 2 (Eingrünung)

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot 2 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg2 vorzunehmen. Die Sträucher sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode als Erstbepflanzung von der Gemeinde Finningen zu pflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg2:

Qualität: 60-100 cm, 2x verpflanzt

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel (heimischer)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Euonymus europaeus -	Spindelstrauch, Pfaff.

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus raxcem.	Traubenholunder
Sorbus torminalis	Eisbeerbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

11.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3 zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

11.4 Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sollten extensiv zu begrünt werden. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen.

12. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Die Flächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt benannt.

12.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Artenschutz

Die Flächen und Maßnahmen werden noch konkret benannt. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Den Grundstücken, auf denen ausgleichsbedürftige Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordnete Maßnahme wird im Umweltbericht näher beschrieben. Zugeordnet wird als Ausgleichsfläche folgender Bereich:

-Die Flächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.-

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen

- (1) Es sind alle Dachformen zugelassen.
- (2) Die Dachneigung bei Pultdächern darf bis 20° betragen.
- (3) Auf Nebengebäuden und Garagen sind ebenfalls alle Dachformen zugelassen.
- (4) Die Dachdeckungen sind in Grau- oder Rottönen zu gestalten. Eindeckungen in ähnlicher Farbe können ausnahmsweise zugelassen werden. Spiegelnde und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- (5) Dachgauben und Dachaufbauten sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.
- (6) Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 2,50 m vom Ortgang haben und dürfen einzeln eine Länge von 3,00 m nicht überschreiben.
- (7) First- bzw. Ansatzpunkt der Dachgauben muss mind. 1,00 m unter dem First des Haupthauses liegen.
- (8) Bei Querhausgauben darf die Dachneigung des Haupthauses nicht unterschritten werden.
- (9) Pultdächer dürfen am Pultfirst einen Dachüberstand von max. 1,50 m haben.
- (10) Pult- und Satteldächer dürfen nur über die Schmalseite eines Gebäudes errichtet werden (Pult- und Firstlinie parallel zur Längsseite).
- (11) Lichtbänder und Firstverglasungen sind dagegen gestattet.
- (12) Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaik) sind zulässig und werden empfohlen.

1.2 Außenwände

Die Fassaden dürfen nur mit hellem Außenputz oder mit einer Holzverschalung gestaltet werden. Andere Verkleidungen dürfen ausnahmsweise zugelassen werden.

Auffallend strukturierter Putz oder Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,0 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.



3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen müssen begrünt werden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. ATTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen.

3. ENTWÄSSERUNG

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch den Bauwerber auf den jeweiligen Grundstücken z.B. durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen.

4. DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umkreis können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.