

Gemeinde Finningen / OT Mörslingen



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Kreuzkette - Erweiterung“

Textteil –Entwurf

Plandatum: 02.03.2023

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  
Schultheistrae 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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
Stand Liegenschaftskataster:	März 2021 (Plan im UTM-Koordinatensystem)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	7
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	8
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	8
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
8.	Flächen die von Bebauungs Freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	8
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
11.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
<b>D</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	14
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	14
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	14
<b>E</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>16</b>
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	16
2.	Anbauverbot zu Kreisstraßen DLG 15 und DLG 37 (Art. 23 und 24 BayStrWG)	16
3.	Altlasten	16
4.	Vorsorgender Bodenschutz	16
5.	Grundwasser	17
6.	Entwässerung	17
7.	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	18
8.	Duldung von Immissionen der Landwirtschaft	18
9.	Abstand von Bepflanzungen zu Versorgungsleitungen	18
10.	Bereitstellung genannter DIN-Normen im Bebauungsplan	18



## A 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. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie 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.

#### 1.3 Emissionskontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente L<sub>EK,zus,K</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
Bezeichnung (TF gemäß Lärmgutachten)	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m <sup>2</sup> ]	Tag (LEK <sub>tags</sub> )	Nacht (LEK <sub>nachts</sub> )
TF Gb (Fläche für Gemeinbedarf)	2.926	60	45
TF 1 (GE1)	8.280	55	40
TF 2 (GE2)	4.509	64	49
TF 3 (GE3)	17.641	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente ( $L_{EK,zus}$ ) für den ausgewiesenen Richtungssektor

Bezeichnung Richtungssektor	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
A	+34,0	+80,0	+0	+0
B	+80,0	+150,0	+7	+7
C	+150,0	+285,0	+5	+5
D	+285	+34,0	+1	+1

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende UTM-32-Koordinaten:

X = 611038,00 / Y = 5386785,00.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor (k)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzkette - Erweiterung“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

### Wohnungen im Gewerbegebiet

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und deren Schallschutzmaßnahmen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch die Wohnnutzungen keine Beschränkung der Nutzung des benachbarten Gewerbequartieres resultiert. Gegebenenfalls stehen hierzu beispielsweise folgende Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nur zu Reinigungs-zwecken geöffnet werden dürfen;
- Vorgehängte Wintergärten, Loggien, Laubengänge, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Prallscheiben vor den Fenstern;

- Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite;
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

## 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 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### 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)

**Sichtdreiecke** gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006, Punkt 6.3.9.3

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Teilflächen von Sichtdreiecken gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006, Punkt 6.3.9.3 als Flächen die von Bebauung freizuhalten sind festgesetzt.

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.



Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

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

### 9.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen zur Eingrünung sowie zum Schutz des FFH-Gebiets 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 unschädliches 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

#### **Beseitigung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme V 1):**

Die Beseitigung von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober verboten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Der Ausnahmeantrag muss fachlich begründet sein, Außerdem muss nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigung brütender Vögel entsteht.

#### **Tierartenfreundliche Beleuchtung (Vermeidungsmaßnahme V 2):**

Es ist erforderlich, die öffentliche Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der Grundstücke mit tierartenfreundlicher Beleuchtung technisch auszustatten. Die Zeiten nächtlicher Beleuchtung im gesamten Gewerbegebiet sind auf das Notwendige zu begrenzen.

### 10.4 Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich

Zum Ausgleich des Eingriffs durch das Vorhaben in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

8.326 m<sup>2</sup> des ermittelten Ausgleichs werden auf Flurstück 639, Gemarkung Mörslingen, durch Umwandlung eines Ackers in Dauergrünland erbracht.

3.557 m<sup>2</sup> des ermittelten Ausgleichs werden auf Flurstück 727, Gemarkung Mörslingen, durch Umwandlung eines Ackers in Dauergrünland erbracht.

Die genaue Beschreibung der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht enthalten.

Mit Umsetzung der Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich von 11.883 m<sup>2</sup> vollständig erbracht werden.

## 11. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 11.1 Pflanzgebot 1

Pro privates Grundstück unter 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens 1 Baum, bei einer Grundstücksgröße von über 700 m<sup>2</sup> sind mind. 2 Bäume, einheimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen.

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 (HST) 12-14 cm, 2x verpflanzt

Ursprungsregion Gehölze: 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

#### **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 als Pflanzgebot 2 (pfg2) gekennzeichneten Bereich, ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzenliste pfg2 mit anschließendem Grünstreifen aus Gras anzulegen. Das Nachbar- und Straßenrecht insbesondere zu landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten. Die Fläche (Grasstreifen und Bereich Baum-Strauchhecke) des pfg2 ist mit einer jeweils geeigneten autochthonen Saatgutmischung zu begrünen.

Die Bäume und Sträucher sowie die Ansaat der Fläche ist in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode als Erstbepflanzung von der Gemeinde Finningen zu pflanzen bzw. anzusäen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 m, Bäume 15 m. Reihenabstand 1,5 m

Skizze Pflanzgebot 2



Pflanzenliste pfg2:

Qualität: 60-100 cm, 2x verpflanzt (Sträucher); HST StU 16-18 mB, 3x verpflanzt (Bäume)

Ursprungsregion Gehölze: 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

Ursprungsgebiet Saatgut: 16. Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

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

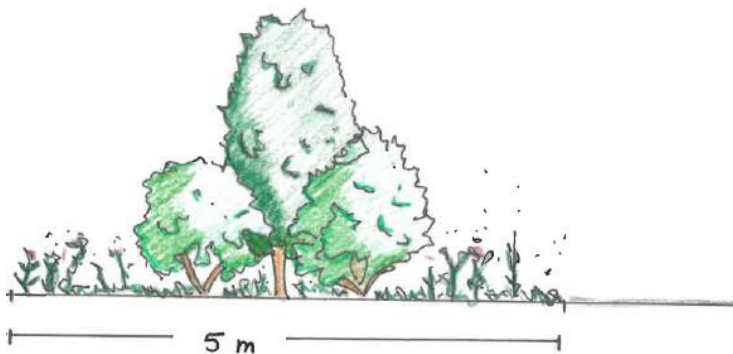
### 11.3 Pflanzgebot 3 (Eingrünung)

Im als Pflanzgebot 3 (pfg3) gekennzeichneten Bereich ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzenliste pfg2 anzulegen. Das Nachbar- und Straßenrecht sind zu beachten. Die Fläche des pfg3 ist mit einer jeweils geeigneten autochthonen Saatgutmischung zu begrünen.

Die Bäume und Sträucher sowie die Ansaat der Fläche ist in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode als Erstbepflanzung von der Gemeinde Finningen zu pflanzen bzw. anzusäen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 m, Bäume 15 m. Reihenabstand 1,5 m

Skizze Pflanzgebot 2



Die Fläche des pfg3 darf entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in zwei Abschnitten mit einer Breite von jeweils höchstens 10 m zur Herstellung notwendiger Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Lage der Einfahrten kann im Bereich des pfg3 variabel gewählt werden.

### 11.4 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.

#### Pflanzenliste 3:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Ein
Parthenocissus Tricuspidata	Wilder Ein
Clematis-Arten	Waldrebe
Lanicera-Arten	Geißblatt
Poygonum aubertij	Schling-Knöterich



## 11.5 Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. 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.

## **B 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 nur Sattel- und Pultdächer zugelassen.
- (4) Die Dachdeckungen sind in 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 2,00 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. 1,50 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.

## C 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. ANBAUVERBOT ZU KREISSTRABEN DLG 15 UND DLG 37

(Art. 23 und 24 BayStrWG)

In der innerhalb des Plangebiets verlaufenden Anbauverbotszone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der DLG 15 und DLG 37 sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

Im GE1 und der Fläche für Gemeinbedarf gilt ein Abstand von 10 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Im GE2 gilt ein Abstand von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

### 3. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

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.

Die Arbeiten dürfen erst nach Abklärung der weiteren Vorgehensweise fortgesetzt werden.

### 4. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.



Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 5. GRUNDWASSER

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. In jedem Fall ist die Bohrung vorher anzuzeigen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

## 6. ENTWÄSSERUNG

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

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

Hinweise:

Zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit wurde ein Programm für das Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erstellt.

Das Programm BEN (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) ist im Internetangebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter:

- Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser)
- Programm BEN.

## **7. HOCHWASSERSCHUTZ UND STARKREGENEREIGNISSE**

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **8. 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.

## **9. ABSTAND VON BEPFLANZUNGEN ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen sollten zu Wasserleitungen einen Abstand von mind. 3,0 m haben, andernfalls sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen gegen Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen gemeinsam mit der Bayrischen Rieswasserversorgung zu treffen.

## **10. BEREITSTELLUNG GENANNTER DIN-NORMEN IM BEBAUUNGSPLAN**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Finningen, Johann-Bösl-Straße 1, 89435 Finningen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.