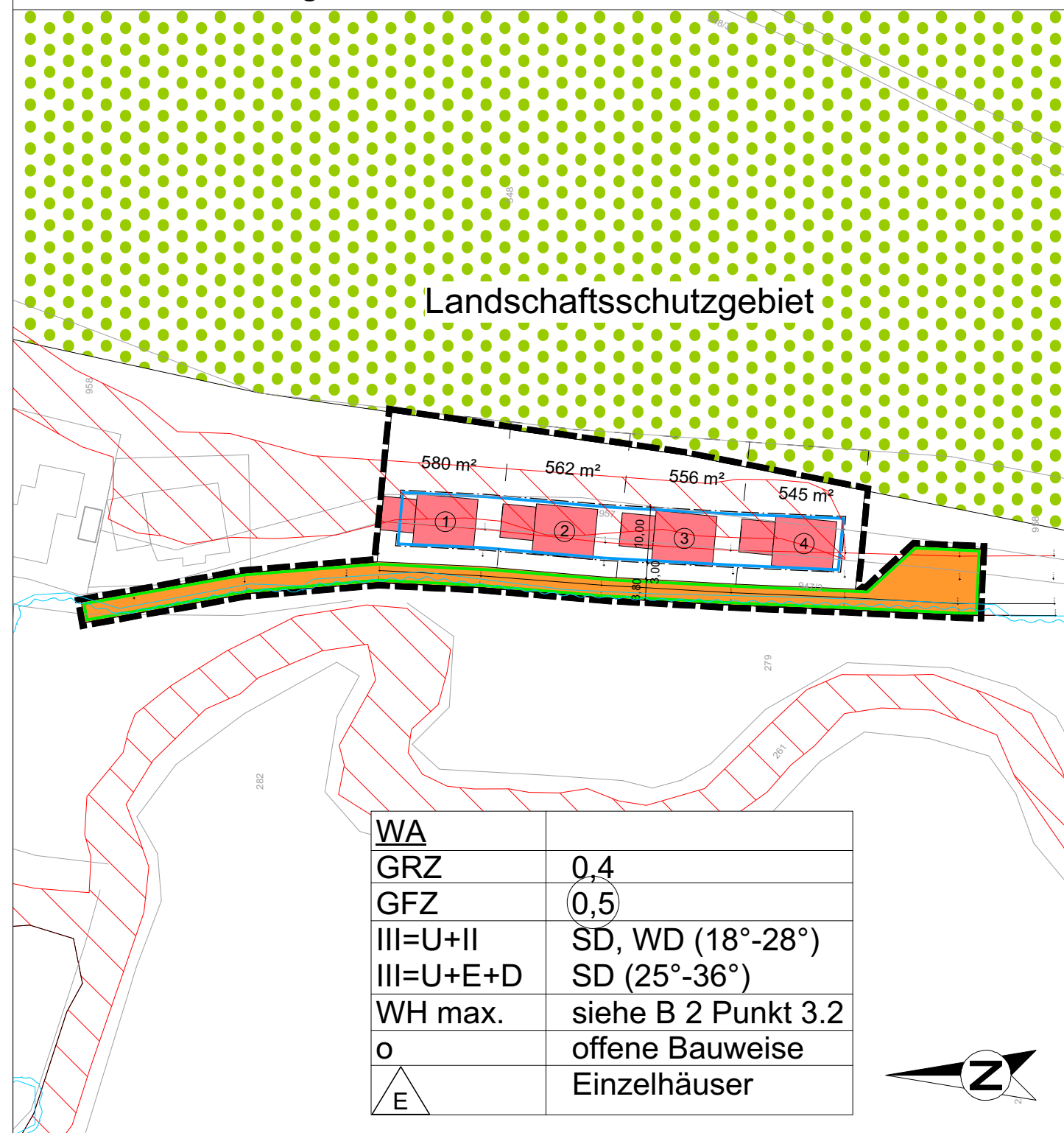


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'An der Bachstraße'

im OT Mörsnheim des Marktes Mörsnheim

Teil A: Planzeichnung



Der Markt Mörsnheim 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 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Maximale Grundflächenzahl
 2.2 (0,5) Maximale Geschossflächenzahl
 2.3 III = U+II Maximal drei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss
 III = U+E+D Maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
 2.4 WH max. Maximale Wandhöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
 3.2 [] Baugrenze
 3.3 [E] nur Einzelhäuser zulässig

4. Gestaltung

- 4.1 Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD)
 Dachneigung:
 - bei III = U+II SD, WD 18° - 28°
 - bei III = U+E+D SD 25° - 36°

5. Verkehrsflächen

- 5.1 [] Straßenverkehrsfläche
 5.2 [] Straßenbegrenzungslinie

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 6.1 [] Hochwassergefahrgebiet Gailach (HQ100) faktisches Überschwemmungsgebiet

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 [] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 7.2 [] kartiertes Biotop (Nr. 7132-0028-001)

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 ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
 2.2 GFZ (0,5) Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze

- 2.3 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

- 2.4 III = U + II Maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss

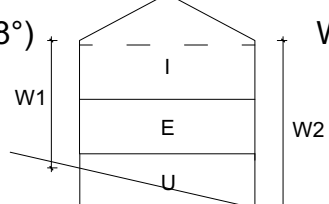
III = U+E+D Maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

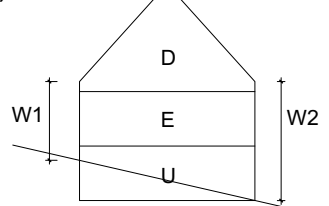
- 3.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

- 3.2 Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante vorhandenes Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgesetzt:

- bei III = U+II (SD, WD 18° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 8,50 \text{ m}$



- bei III = U+E+D (SD 25° - 36°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 6,50 \text{ m}$



4. Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

- 4.1 III = U+II SD, WD: DN 18° - 28°
 III = U+E+D SD: DN 25° - 36°

- 4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.

- 4.3 Dachüberstände sind im Ortgang und im Traufbereich werden wie folgt festgesetzt:

- bei III = U+II: max. 0,25m
 - bei III = U+E+D: max. 0,50m

- 4.4 Kniestöcke sind bei III = U+E+D zulässig. Maximal 1,0 m. Die Höhe von Kniestöcken wird gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der UK Sparren.

5. Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

- 5.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer zulässig. Es ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zu verwenden.

- 5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- 5.4 Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Es sind als Einfriedungen nur offene Zäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedungen sind 0,1 m über OK Randeinfassung herzustellen.

- 6.2 Einfriedungen sind aus senkrechten Latten oder Stäben herzustellen, wobei die Latten bzw. Stäbe vor den Stützen vorbeizuführen sind. Alternativ können Einfriedungen als standortgerechte heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden.

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 Vollastbetrieb 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.ifu.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. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 10.1 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, Schotterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

- 10.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4,00 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mind. 6,00 m³ aufweisen und kann auch größer ausgeführt werden. Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen und dauerhaft zu betreiben und zu warten. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

11. Wasserwirtschaft

- 11.1 Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse) sind bis zu einer Höhe von 410,50 m ü. NN vor eindringendem Hochwasser zu schützen.

12. Grünordnung

- 12.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

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 Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen

- 12.5 Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Teil C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. [] bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
 2. [IE] Bestandsgebäude mit Hausnummer
 3. [5,00] Bemaßung in Metern
 4. [] mögliche Bebauung
 5. [] mögliche Grundstücksaufteilung
 6. [720,00 m²] Nummerierung der Grundstücke Parzellengröße
 7. [] LSG-00565.01

8. Bodendenkmäler

- 8.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

9. Wasserwirtschaft

- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
 9.2 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.
 9.3 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
 -Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
 -Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TREGNW)
 -Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
 -Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

- 9.4 Es besteht eine Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG).

10. Altlastenverdachtsflächen

- Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Eichstätt - SG 44 zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

11. Geogefahren

- Durch den Hang oberhalb des Planungsgebietes kann eine Steinschlaggefahr nicht ausgeschlossen werden.

12. Immissionen

- Immissionen können von der Kreisstraße EI 3 im Westen des Planungsgebietes auf das Gebiet einwirken.

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 17.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Bachstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.09.2019 beteiligt.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.09.2019 öffentlich ausgelegt.
 4. Der Markt Mörsnheim hat mit dem Beschluss des Marktrats vom 19.09.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2019 als Satzung beschlossen.

Mörsnheim, den

.....
 R. Mittl (1. Bürgermeister) (Siegel)

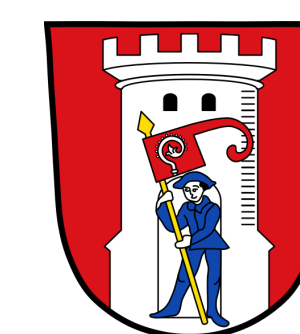
5. Ausgefertigt
 Mörsnheim, den

.....
 R. Mittl (1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

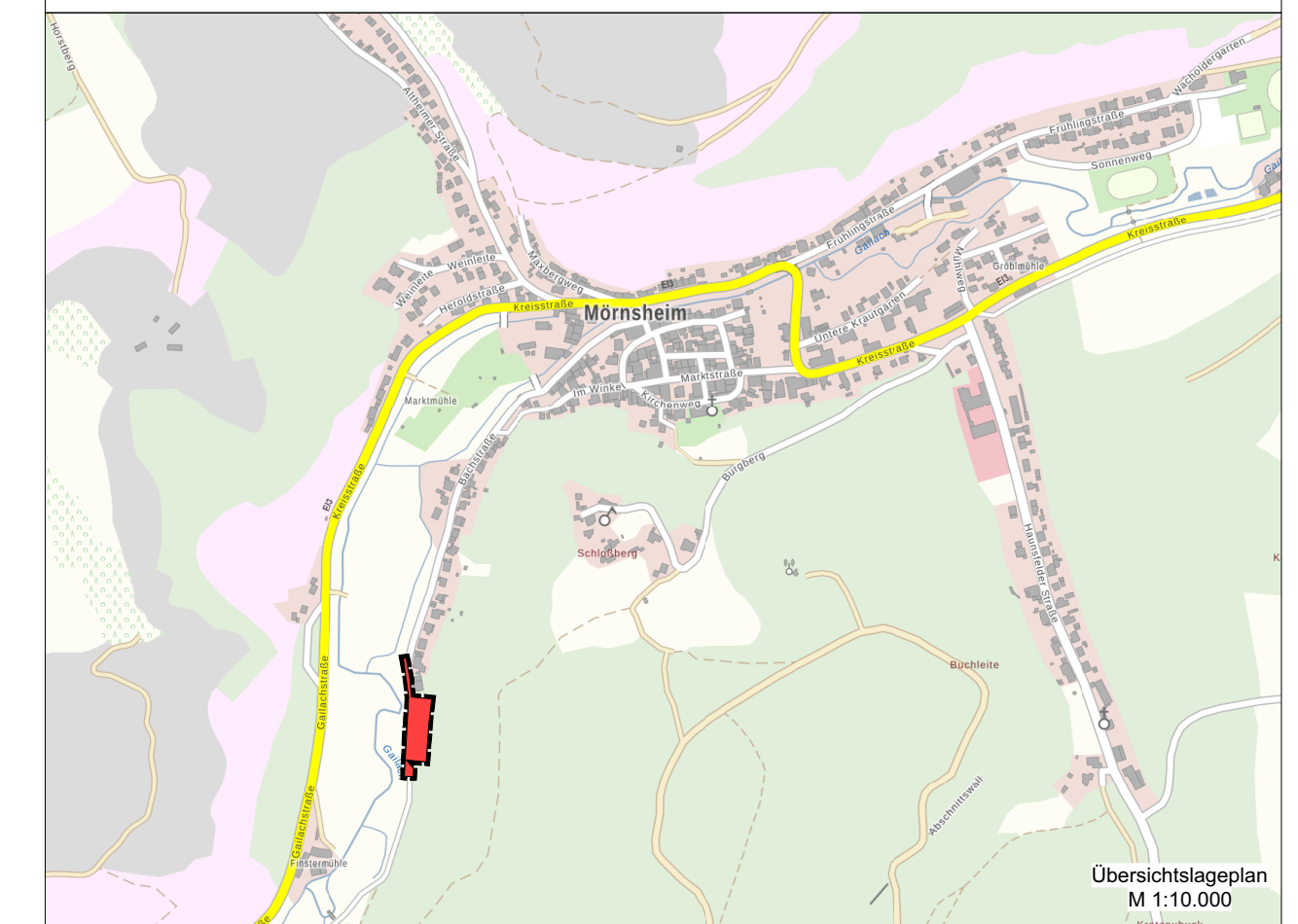
Mörsnheim, den

.....
 R. Mittl (1. Bürgermeister) (Siegel)



Markt Mörsnheim Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 22 "An der Bachstraße"



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 Mörsnheim Kastnerplatz 1 91804 Mörsnheim
Donauwörth, den 19.09.2019	Mörsnheim, den