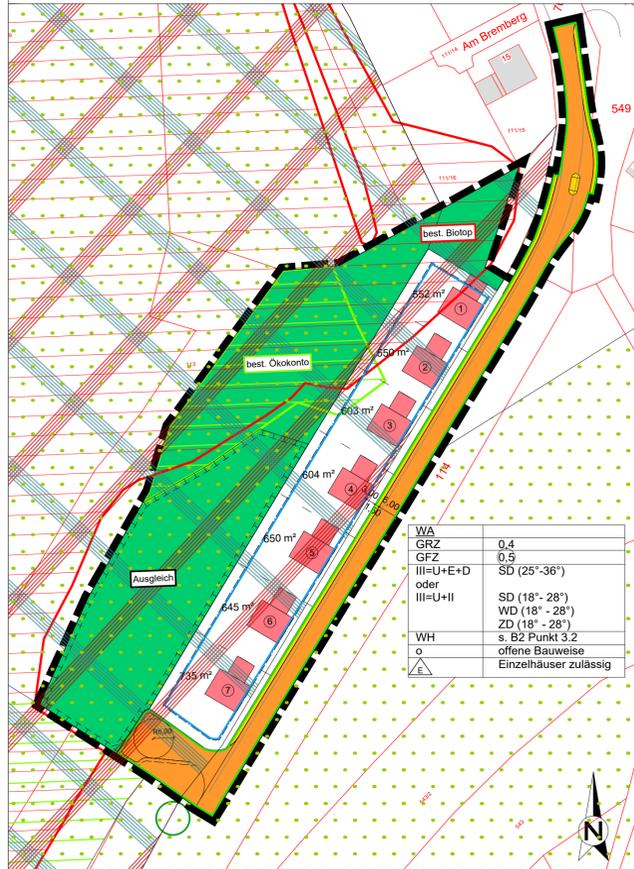


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'An der Tagmersheimer Straße' im OT Mühlheim



Der Markt Mörsheim erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 31 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 (Planzeichnungsverordnung - 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

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 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
- Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 nur Einzelhäuser zulässig

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

- Verkehrsflächen**
 - 5.1 Straßenverkehrsfläche
 - 5.2 Gehweg
 - 5.3 Straßenbegrenzungslinie

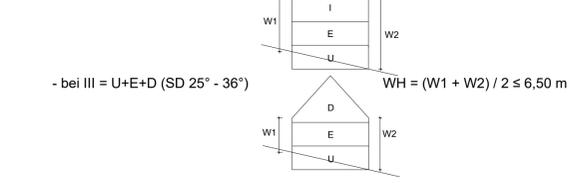
- Grünflächen**
 - 6.1 öffentliche Grünfläche
 - 6.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

- Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 7.2 kartiertes Biotop (Nr. 7131-0059-004)
 - 7.3 Ökofläche (89395)
 - 7.4 FFH-Gebiet (7132-371)
 - 7.5 SPA-Gebiet (7132-471)
 - 7.6 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00454.01)

B 2: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 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.
- 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

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.1 Je Einzelhaus 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, ZD 18° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 8,50\text{ m}$
 - bei III = U+E+D (SD 25° - 36°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 6,50\text{ m}$



- Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten**
 - 4.1 III = U+II SD, WD, ZD DN 18° - 28°
III = U+E+D SD: DN 25° - 36°
 - 4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.
 - 4.3 Dachüberstände 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.
- 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.

- Einfriedungen**
 - 6.1 Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 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.

- 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 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 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 „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

- Abstandsflächen**
 - 9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

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

- 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. Bauwerksdrängungen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

11. Grünordnung

- Begrünung der Baugrundstücke**
 - 11.1 Die Freiflächen und nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
 - 11.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
 - 11.3 Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

- Öffentliche Grünflächen**
 - 11.4 Die öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsfläche, Ökokontofläche) sind entsprechend der für die jeweilige Fläche festgelegten Maßnahmen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Bemaßung in Metern
- mögliche Bebauung
- mögliche Grundstücksaufteilung
- 720,00 m² Nummerierung der Grundstücke Parzellengröße
- Bodendenkmäler**
 - 7.1 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.

- Wasserwirtschaft**
 - 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. 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.
 - 8.2 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
-Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
-Technische Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENWV)
-Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).
 - 8.4 Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

- Immissionen**
 - 10.1 Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.
 - 10.2 Durch das in einer Entfernung von ca. 200 m westlich liegende Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Bodenschätzen (KP 50, Abbau von Plattenkalken) ist durch den Abbau mit einer möglichen Lärm- und Staubeentwicklung zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

- Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen**
 - 11. Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderung des Geländeneiveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

- Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**
 - 12. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

- Leitungstrassen**
 - 13. In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Ausgleich:

Ausgleichsfläche 1

Darstellung der Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 112, Gemarkung Mühlheim)

Flur-Nummer: 112 (Teilfläche)
Gemarkung: Mühlheim
Größe Ausgleich: 3.134,00 m²

Eine Teilfläche des Flurstücks wird zum Ausgleich herangezogen und folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Maßnahmen:**
Ziel: Extensivierung (Beweidung)
- Extensivierung der Flächen (Entwicklungspflege):**
- Extensivierung der Fläche durch Beweidung:
Die Ausgleichsfläche wird in die Beweidung aufgenommen.

- Pflegemaßnahmen:**
- Beweidung
- Entbuschen, falls notwendig



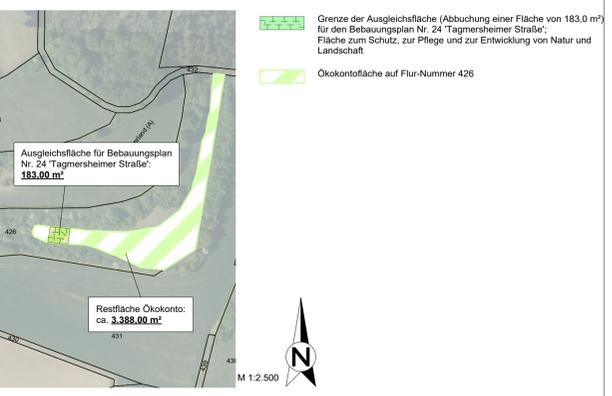
Darstellung der Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 426, Gemarkung Ensfield)

Flur-Nummer: 426 (Teilfläche)
Gemarkung: Ensfield
Größe gesamt: 12.198 m²
Größe Ausgleich: 183,00 m²

Eine Teilfläche des Flurstücks befindet sich im Ökokonto des Marktes Mörsheim. Dieser Teil wird nun folgenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zugeführt:

- Maßnahmen:**
Ziel: Entbuschen der Fläche und Extensivierung durch Mahd
- Extensivierung der Flächen (Entwicklungspflege):**
- Entbuschen der Fläche
- Extensivierung der Fläche durch Mahd:
3 - 5 Jahre 2-Schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes (1. Mahd: nach dem 01.07.; 2. Mahd: im Herbst)

- Pflegemaßnahmen:**
- langfristig soll die Fläche (nach der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen) von einem Landwirt weiter extensiv bewirtschaftet werden.
- > die genauen Maßnahmen und die Dauer der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden unter Mitwirken des Landschaftspflegeverbandes festgelegt



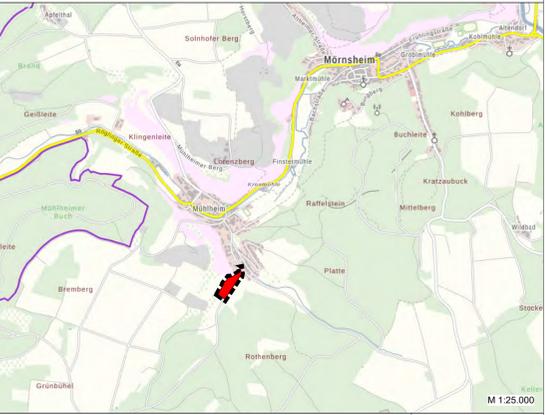
Ausgleichsflächenbilanz

Ausgleichsflächenbedarf	3.316,98 m²
Ausgleichsfläche 1	3.134,00 m²
Ausgleichsfläche 2	183,00 m²
	0,0 m²

Verfahrensvermerke:

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "An der Tagmersheimer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 hat in der Zeit von 23.12.2019 bis 03.02.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 hat in der Zeit von 23.12.2019 bis 03.02.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2020 bis 09.10.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2020 bis 09.10.2020 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Mörsheim hat mit dem Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Mörsheim, den
-
R. Mittl (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Mörsheim, den
-
R. Mittl (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Mörsheim, den
-
R. Mittl (1. Bürgermeister) (Siegel)

Markt Mörsheim Lkr. Eichstätt
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 24 "An der Tagmersheimer Straße"



Plan: **Entwurf** für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB
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 Mörsheim Kastnerplatz 1 91804 Mörsheim
Donauwörth, den 01.09.2020	Mörsheim, den