

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich BP „Am Ortsbach“



Bereich des qualifizierten Bebauungsplans

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



**Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO**

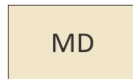
Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.



### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

WH =  
min. 3,8m

**Minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH),  
hier.: min. 3,80m**

In Meter gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren.

WH =  
max. 6,2m

**Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH),  
hier: max. 6,20m**

In Meter gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren.

FH =  
max. 9,0m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH),  
hier: max. 9,00m**

In Meter gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante Dachhaut am First.

FOK =  
+0,3m

**Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)**

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garagen und Carports muss 0,30m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garagen und Carports ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier +0,30m) ergibt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

**Offene Bauweise (o)**

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.



#### **Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)**

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



#### **Baugrenze**

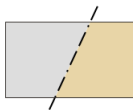
Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

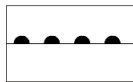
**Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO.

## **2.4 Verkehrsflächen**



#### **Privatweg**

Ausführung in befahrbarer befestigter (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.) oder unbefestigter Art (wassergebundene Decke).

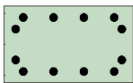


#### **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtem**

#### **Stellplätze**

Stellplätze sind in wassergebundener Form, z. B. in Splitt oder Rasenpflaster, auszuführen.

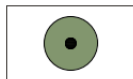
## **2.5 Grünordnung**



#### **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: extensive Gartenfläche**

Erhalt bzw. Weiterentwicklung des durchgängigen Streuobstbestandes. Extensive Grünfläche mit Streuobstbestand. Untergeordnete Gartennutzungen etc. sind zulässig.

Eine Bebauung mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.



#### **Bestandsbaum, zu erhalten**

Erhalt des vorhandenen Baumbestandes; bei notwendiger Rodung (Verschlechterung Erhaltungszustand o.ä.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.



#### **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen**

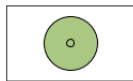
Entwicklung eines durchgängigen Gewässerrandstreifens durch Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums durch

Initialpflanzung standortgerechten Gehölzarten (Weiden-; Erlenarten, Traubenkirsche etc.) und Zulassen von Sukzession.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 34 Abs 4. WHG zu sichern. Auf dem gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, nicht zulässig.

Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig.

Umgebende Beleuchtungen müssen in insektenfreundlicher Ausführung und vom Gewässerrandstreifen abgewandt sein. Nach innen (Richtung Ortsbach) gewandte Strahlungen sind unzulässig.

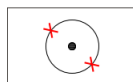


#### **Zu pflanzender Baum, Lage variabel**

Auf jeder Grundstücksfläche ist die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (gem. Pflanzliste, siehe Ziff. 3.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

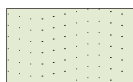
Der dargestellte Standort ist empfohlen; die genaue Lage auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



#### **Bestandsbaum, Rodung ggf. erforderlich**

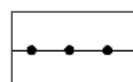


#### **Gehölzpflanzung/Hecke**



#### **Öffentliche Grünfläche**

## **2.6 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen**

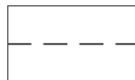


#### **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

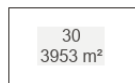
**Wohneinheiten** Für Wohngebäude sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Planzeichen



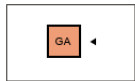
**Grundstücksgrenze, Planung**



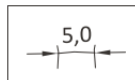
**Parzellennummer mit Flächengröße**



**Gebäude, Planung**



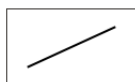
**Garage/Carport, Planung**



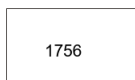
**Bemaßung**



**Erholungsplatz (Bsp)**



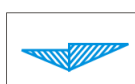
**Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Bestandsgebäude**



**Sichtdreieck**

### 3.2 Weitere Hinweise durch Text

#### **Pflanzempfehlungen**

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

##### **Bäume I. Ordnung:**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

##### **Bäume II. Ordnung:**

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

##### **Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

##### **Großsträucher und Sträucher:**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Heimische Rosen	R. canina, R. arvensis, R. pimpinellifolia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

##### **Ranker:**

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.

Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten, verhindert werden.

#### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

<b>Luft-Wasser-Wärmepumpe</b>	<p>Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und ggf. mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.</p>
<b>Geologie, Baugrund</b>	<p>Zu geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>
<b>Bodenschutz</b>	<p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <p>Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</p>
<b>Artenschutz</b>	<p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.</p> <p>Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.</p>
<b>Archäologische Funde</b>	<p>Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.</p>
<b>Ergänzende Hinweise</b>	<p>Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten</p>

Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Bei eventuellen Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. wasserdichte Keller) zu treffen.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

**Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.