



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Feuerwehrgerätehaus Untereichingen"**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)**

- 1.1.1.1.  Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr

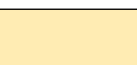
**1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.1.1. Die GRZ darf für die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen, Platzflächen und untergeordnete Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.
- 1.2.2.  max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.3. **OK max. = 473,00 m ü. N.N.** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für die Errichtung von technischen Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

**1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 1.3.1.  Baugrenze

**1.4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- 1.4.1.  Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Feldweg
- 1.4.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.4.3.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**1.5. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)**

- 1.5.1.  Anzupflanzende Bäume

- 1.5.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.5.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.6. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.	Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Ulmus glabra Salix alba Tilia cordata Tilia platyphyllos	- Spitzahorn - Bergahorn - Rotbuche - Bergulme - Silberweide - Winterlinde - Sommerlinde Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Betula pendula Malus sylvestris Populus tremula Prunus avium Prunus padus Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia
	- Feldahorn - Schwarzerle - Hainbuche - Hängebirke - Holzapfel - Zitterpappel, Espe - Vogelkirsche - Traubenkirsche - Wildbirne - Eberesche
	Artenliste - Obstbäume Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm. regionale Obstbaumsorten

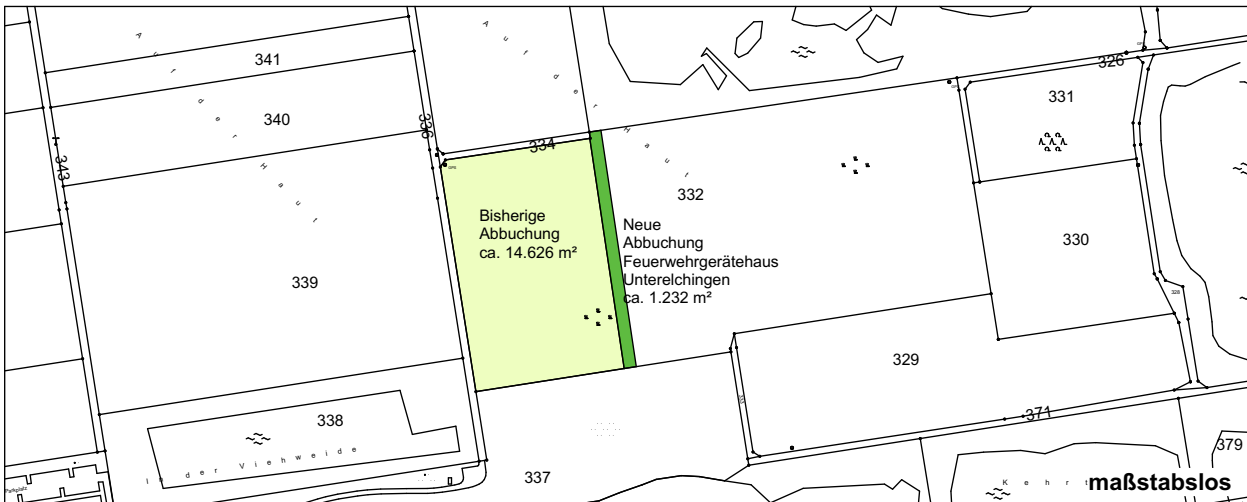
**1.7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

- 1.7.1.  Private Grünflächen

- 1.7.1.1. Die privaten Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

**1.8. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 1.8.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 332 der Gemarkung Untereichingen



- 1.8.2. Der Ausgleich von 1.232 m² wird auf dem Flurstück Nr. 332 (Flurstücksgröße 4,9 ha) der Gemarkung Untereichingen (Okokontofläche der Gemeinde Elchingen) erbracht und vom Ökotoonto abgebucht. Die Fläche wurde ursprünglich zum Kiesabbau genutzt und wieder aufgefüllt. In dem vom Vorhaben beanspruchten Teil Maßnahmen bereits hergestellt und in das Ökotoonto der Gemeinde Elchingen übernommen worden.

Bezeichnung der Maßnahme: Renaturierung und Biotopentwicklung der ehemaligen Auffüllfläche
Entwicklungsziel- und maßnahmen: Biotopentwicklung durch Auswaidanpflanzung, Schaffung von Waldmantelzonen, Kleingewässerstrukturen und Sukzessionsflächen

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSSMASSNAHMEN

- 1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
V1: Bauzeit
Die Obstwiese und das Feldgehölz an der Straßenböschung sind während der Bauphase mit einem Bauzaun zu schützen. Eventuell notwendige Rückschnittarbeiten an Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis Ende Februar) durchzuführen.
Beleuchtungen und Schalleinwirkungen, welche direkt auf die Obstbäume gerichtet sind, sind zu vermeiden.
V2: Außenbeleuchtung Gebäude
Beleuchtungsstrahler dürfen nicht direkt auf die Bäume der Obstwiese gerichtet sein.

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7BauGB)

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

0,6 Dachform siehe Textteil OK max. = 473,00 m ü. N.N.	0,8 Dachform siehe Textteil OK max. = 473,00 m ü. N.N.	Grundflächenzahl (GRZ) Dachform Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	Geschossflächenzahl (GFZ) Dachform Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	Füllschema der Nutzungsschablone
---	---	---	--	-------------------------------------

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(Art. 81 BayBO)**

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.
- 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen bis maximal 1,0 m überschritten werden.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.2.2. Die Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

2.3. EINFRIEDUNGEN

- 2.3.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  geplantes Feuerwehrgerätehaus
- 3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4.  Anbauverbotszone zur Staatsstraße St2021 20,00 m

- 3.5. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern.
Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

3.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Gemeinde Elchingen Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Untereichingen"

Maßstab 1 : 500
Stand: 21.09.2021

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat von Elchingen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Untereichingen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt
- 6 Die Gemeinde Elchingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Elchingen, den

Bürgermeister

8 Ausgefertigt

Elchingen, den

Bürgermeister

- 9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Elchingen, den

Bürgermeister