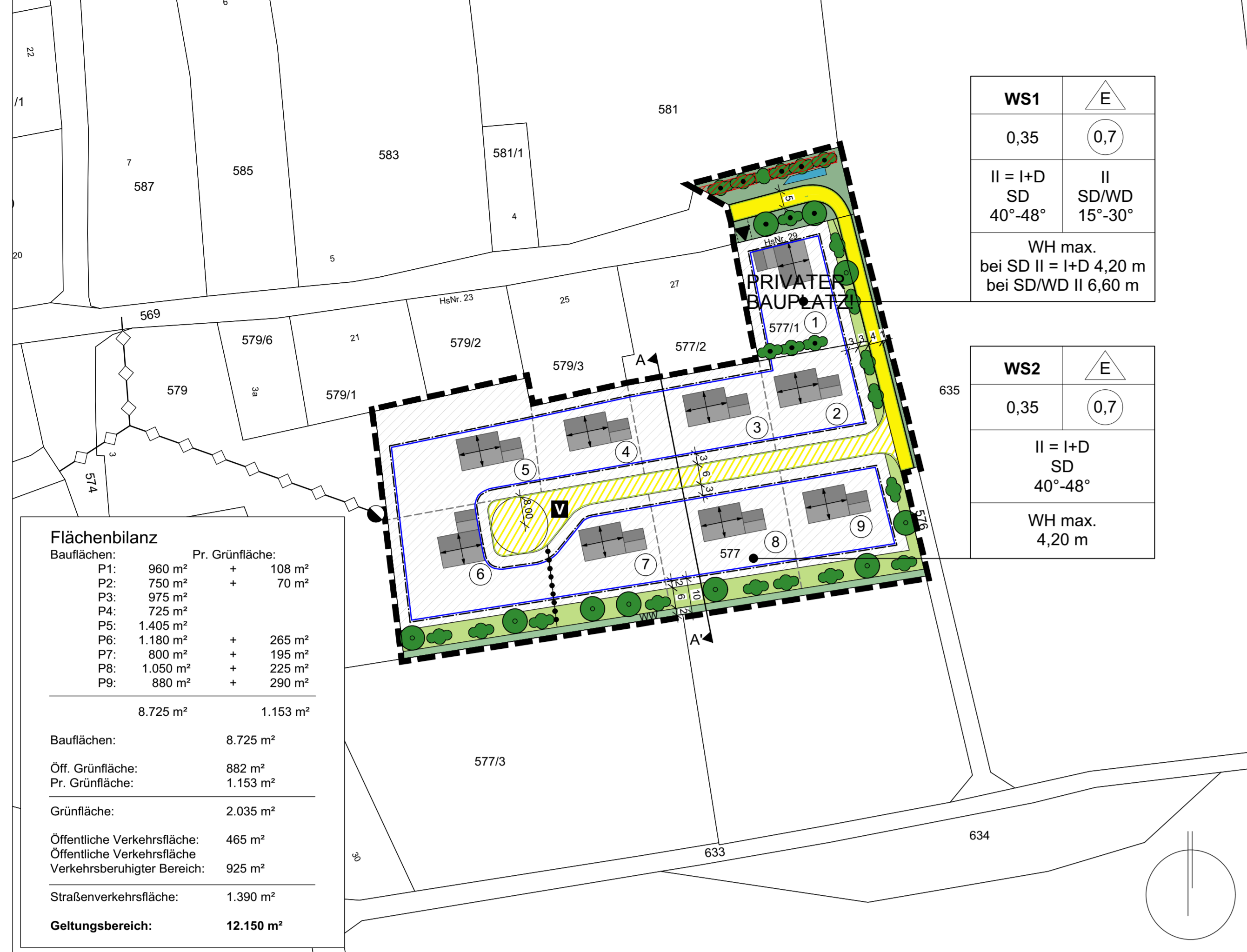
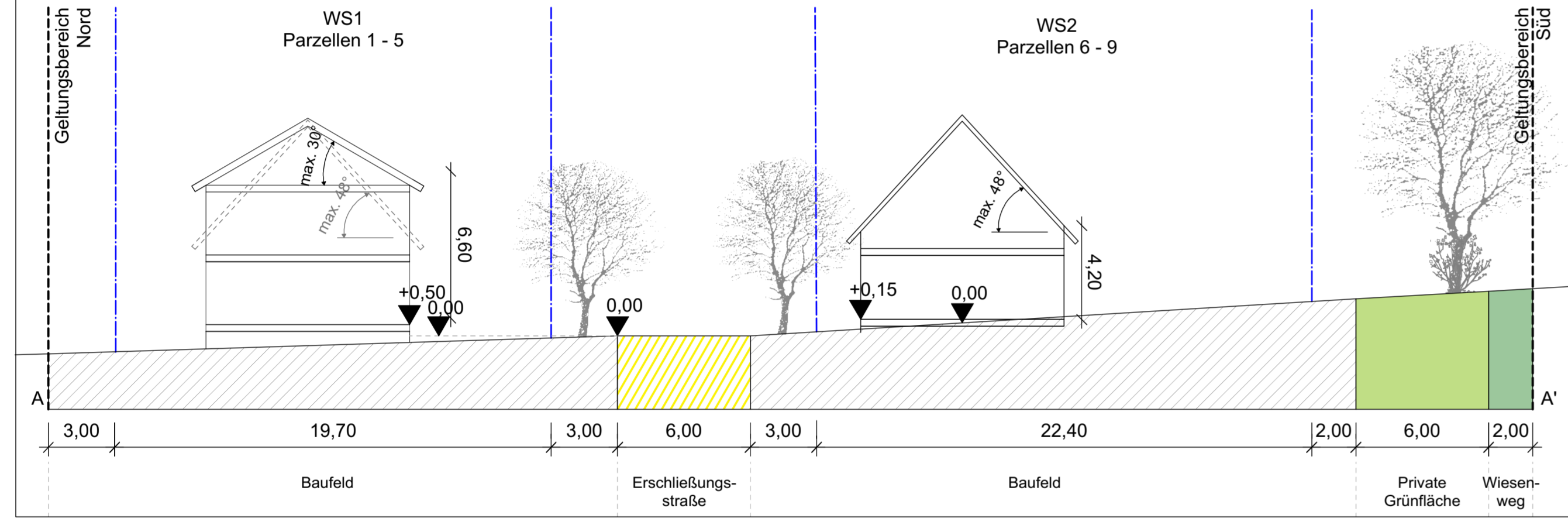


Teil 1 Bebauungsplan

A Planzeichnung M 1:1.000

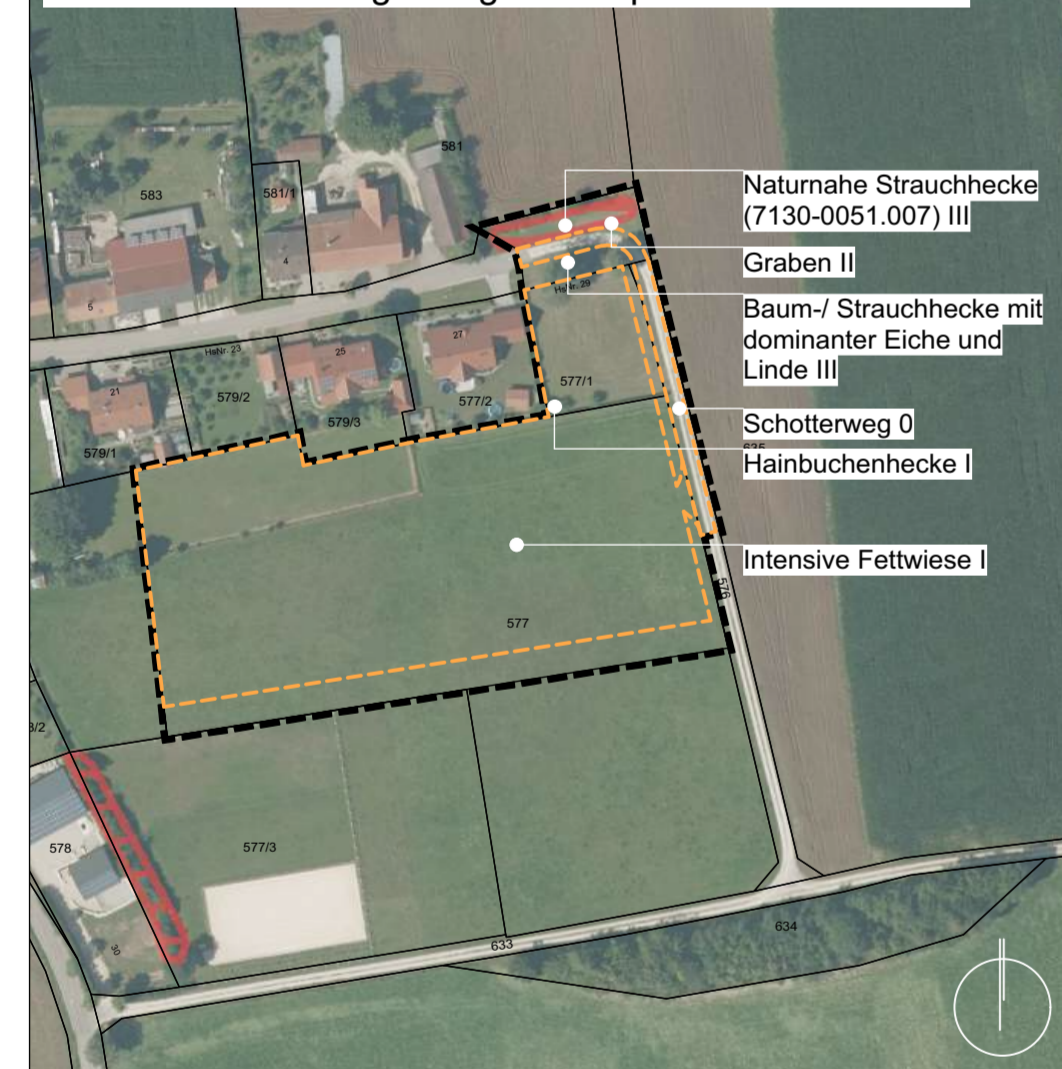


Systemschnitt A-A' M 1:1.200



Teil 2 Ausgleichsfläche

Bestand - Bewertung - Eingriffskompensation M 1:2.000



--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BEWERTUNG

- III Gebiet mit hoher Bedeutung
- II Gebiet mit mittlerer Bedeutung
- I Gebiet mit geringer Bedeutung
- 0 Gebiet mit keine Bedeutung

EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

- B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Eingriffsfläche	x Faktor	= Bedarf Ausgleichsfläche
B I 9.655 m²	x 0,35	= 3.380 m²
B II 467 m²	x 0,00	= 0 m²
kein Eingriff 2.028 m²		
räuml. Geltungsbereich ca. 12.150 m²	Ausgleichsbedarf =	3.380 m²

Bestandsbeschreibung Ausgleichsfläche M 1:2.000



AUSGLEICHSFLÄCHE

--- Teilfläche der Fl.Nr. 2230/4 (Tf.), 2230/6 (Tr.), Gemarkung Gosheim (18.603 m², ohne Waldweg)

Bestandsbeschreibung und -bewertung der Ausgleichsfläche

- Buchen-Mischwälder L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung
- Fichten-Kiefernforste NY22 Struktureiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung
- Waldweg

Beschreibung der Maßnahmen des Forstwirtschaftsplans

- Bestandsform nach Forstwirtschaftsplan: Buchen-Fichten-Mischbestand mit (spärlichen)-üppigen Buchen Bestockungsgrad 1,04
- Baumarten: Buche: 43 % (Vorausverjüngung 40 % der Fläche) Fichte: 39 % (Vorausverjüngung 30 % der Fläche) Kiefer: 15 % Lärche: 3 %
- Maßnahmen: Altforstföhrung, Kronenpflege, Föhrdung und Erhalt der Mischbaumarten

Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsfläche Bebauungsplan "Heidmersbrunn - Süd-Ost" Fl.Nr. 2230/6 (Tf.), Gemarkung Gosheim (3.380 m²) ohne Waldweg
- Zeit- und Naturnahe Waldbau

Maßnahmen Forstwirtschaftsplan M 1:2.000



Entwicklungsziel:

Anlage eines Eichen-Birkenwalds frischer bis feuchter Standorte, alte Ausprägung (L223), Bestandsalter > 80 Jahre

Maßnahme:

- Anlage eines Eichenwalds (5.712 m²) L123 Eichenwälder trockener Standorte, alte Ausprägung Bestandsalter > 80 Jahre Kahlschlag und Aufforstung innerhalb der nächsten drei Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplans.

Stehen lassen von Biotopbäumen (11 St., eingemessen)

Nr.	Art	Koordinaten	BHD (cm)	Merkmale
1:	Buche	5413405,930	42	Tiefwiesel/Todst
2:	Buche	5413434,270	49	abgestorben
3:	Buche	4408918,780	46	Starkastabbrüche
4:	Buche	4408911,630	36	Wassererfller
5:	Buche	5413450,580	52	Todst
6:	Buche	4408993,740	43	Todst
7:	Buche	5413468,380	43	Tiefwiesel
8:	Linde	4408885,740	44	Tiefwiesel
9:	Buche	5413481,740	46	Tiefwiesel
10:	Buche	5413488,200	42	Tiefwiesel
11:	Buche	4408987,890	49	Tiefwiesel
		4408876,320	44	Tiefwiesel
		5413453,540	44	Tiefwiesel
		4408875,280		

Standort der Biotopbäume: mittel- bis flachgründiger Kalkverwitterungslehm

Bei Abgang der Bäume sind diese als Totholz stehen bzw. liegen zu lassen und auf die 15 Festmeter / ha innerhalb der nächsten 10 Jahre anzurechnen. Neue Biotopbäume sind festzulegen.

B - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füßschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
Dachform / Dachneigung	
Maximale Wandhöhe	

1. Art der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO. Landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigen nach § 2 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Festsetzungen nach § 2 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Das WS1 umfasst die Parzellen 1 - 6, das WS2 die Parzellen 7 - 9.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II = I+D als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Wandhöhe
Hauptgebäude
- II = I+D zulässig sind höchstens 4,20 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses
- I zulässig sind höchstens 6,60 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses

Garagen
- Garagen dürfen maximal die Höhe des Hauptgebäudes übernehmen

Grenzgaragen und Nebengebäude
- im Sinne von (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO) höchstens 3,00 m im Mittel

Bezugspunkte Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Grenzgaragen
Wandhöhe jeweils gemessen ab Oberkante Rohfußboden EG (EFH). Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Grenzgaragen der Parzellen 1 - 5 darf maximal 0,30 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der Fahrbahnrand der tatsächlichen Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Grenzgaragen der Parzellen 6 - 9 darf maximal 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauten ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Anzahl der Wohnungen je Gebäude:
je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

offene Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser

Finstrichung nach Planschrieb zwingend oder alternativ

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

4. Nebenanlagen

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen.

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich (4 m Asphalt, beidseits 1 m Pflasterstreifen)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt zwingend

6. Abfallbeseitigung

Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.

7. Grünräumliche Maßnahmen

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche hier: Wiesenweg

Private Grünflächen

Anpflanzung einer 2-reihigen Baum- / Strauchhecke, max. Pflanzabstand 1,50 m

- Pflanzliste
- Acer campestre - Feld-Ahorn, vHdl., 125-150
 - Carpinus betulus - Hainbuche, vHdl., 125-150
 - Cornus mas - Kornelkirsche, vStr., 3Tr., 60-100
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60-100
 - Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr., 60-100
 - Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., 60-100
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., 60-100
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100

Die Erstbepflanzung der privaten Grünfläche wird durch die Gemeinde durchgeführt. Es sind mind. 5 unterschiedliche Arten der Pflanzliste zu wählen. Die Grundstückbesitzer werden zu Unterhalt und Pflege verpflichtet.

Pro Grundstück ist ein Großbaum oder Apfelbaum, Hochstamm, STU 16-18, mB zum Straßenraum hin (zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße) zu pflanzen.

Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans beendet sein. Gepflanzte Gehölze sind freiwachsend und biotopgerecht dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bzw. zu düngen und bei Abgang innerhalb eines Jahres ersatzlich zu ersetzen.

Die weitergehende Pflege der Obstbäume hat nach gängigen fachlichen Anforderungen zu erfolgen (von Überwuchs freihalten, Erziehungsschnitt, Förderung der Leit-Aste "Sattwaage", etc.)

Erhalt des Baumbestandes

Erhalt der Strauchhecke

8. Wasserfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses hier: Gräben

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse

Alle Maßangaben in Metern angegeben

B - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Dächer / Dachgestaltung

Dachform der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Grenzgaragen: gleichschenkeliges Satteldach (SD), Walmdach (WD)

Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

Dachneigung: SD II = I+D: 40° - 48°
SD I: 15° - 30°
WD I: 15° - 30°

Dacheindeckung: naturrotte, braunrote und anthrazitfarbene Schuppeneindeckung

Maximaler Dachüberstand: Traufe: 0,5 m bis UK Sparren, gemessen ohne Dachrinne
Ortgang: 0,3 m

Kniestocke sind nur bei II = I+D zugelassen.

Die Höhe zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,75 m betragen.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur bei II = I+D und in Form von Schleppgauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gesamtraufhöhe nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2. Garagen

Bei Garagen und Stellplätzen muss die Dachgestaltung des Hauptdaches nicht übernommen werden. Es sind auch Flachdächer zugelassen. Diese sollen begrünt werden.

Je Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Gebäudeform

Die Gebäude müssen in der Hauptfstrichung längsrechteckig sein.

4. Sickerfähigkeit von Belägen

Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasensplitt, Rasengittersteine, Schottertrassen, wassergebundene Decke, usw.).

5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Freiflächengestaltungsplan
Der Vorhabenträger muss dem Landratsamt-Donau-Ries, Untere Naturschutzbehörde zusammen mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

Einfriedungen: Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen max. 0,50 m betragen. Sockelhöhen bis max. 40 cm sind zugelassen. Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m sind zulässig. Zur freien Landschaft hin sind nur Holz- und Maschendrahtzäune mit Pfostenfundamenten (ohne Sockel) zulässig. Diese sind auf der gebäudezugewandten Seite der Einfriedung zu errichten. Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Pflanzliste Obstgehölze: Je angefangene 250 m² Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Folgende heimische Laubbäume sind zulässig: Regionaltypische Obstbäume, Feld-Ahorn, Hainbuche, etc.

6. Straßenbeleuchtung

Als Straßenbeleuchtung der Erschließungsstraße muss eine insektenfreundliche gewählt werden.

7. Leutungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Baustoffe und Anstriche

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfasel in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemauerte Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Hinweise:

Immissionen
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Erwerber, Besitzer und Bearbeiter der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen) entschärfendste Maßnahmen zu ergreifen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Ernteezeit (Mais-, Kartoffel-, Silage- und Getreidernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Landwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftswegs auf Flur.Nr. 576
Der Wirtschaftsweg auf Flur.Nr. 576 darf von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen ohne Einschränkung der Größe und Gewicht sowie der zeitlichen Nutzung befahren werden.

Baugrund
Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Altatlagungen und vorsorgender Bodenschutz
Altatlagungen, Altstandorte und Altstätten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altatlagungen oder Ähnliches angetroffen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass geeignete Bodenbelastungen vorliegen. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Niederschlagsverankerung
Für die erlaubnisfreie Verankerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Verankerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENSGW) zu beachten.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

Verschmutztes Niederschlagswasser
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch das Abbleiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (des gilt auch für die Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschützende Maßnahmen stattfinden.

Weitere Hinweise

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

--- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flur-Nr.

--- vorgeschlagene Gebäudestellung

--- Parzellen - Nr.

--- Naturnahe Strauchhecke Biotop-Nr. 7130-0051-007

Satzung

Die Gemeinde Fünfsetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), der Bauordnungsverordnung - BauVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 und zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.09.2016 (BGBl. I S. 1549), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1232-1-1), zuletzt berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 83 und 84 geändert (§ 1 G. v. 11.11.2014, 478), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 7011-1-UG), zuletzt berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (§ 1 Nr. 388 v. 22.02.2014, 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (§ Nr. 37 v. 22.07.2014, 286) den Bebauungsplan "Heidmersbrunn - Süd-Ost" als Satzung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Heidmersbrunn - Süd-Ost" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen aufzuheben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baubereiches gilt der von Becker + Handl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding vom 14.03.2016 ausgearbeitete Bebauungsplan "Heidmersbrunn - Süd-Ost" in der Fassung (dF) vom 24.04.2017 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus Teil 1 Bebauungsplan mit Bebauungsplanzeichnung und den daneben vermerkten Festsetzungen und Teil 2 Ausgleichsfläche sowie der Begründung.

§3 Der Bebauungsplan "Heidmersbrunn - Süd-Ost" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Verfahren

Der Gemeinderat Fünfsetten hat in seiner Sitzung vom 14.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Heidmersbrunn - Süd-Ost" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans "Heidmersbrunn - Süd-Ost" idF vom 14.03.2016 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis zum 04.05.2016 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt. Bekanntmachung vom 24.03.2016 im Amtsboten der VG Wemding.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Heidmersbrunn - Süd-Ost" wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB idF vom 16.01.2017 vom 13.02.2017 bis 14.03.2017 öffentlich ausgestellt. Bekanntmachung vom 03.02.2017 im Amtsboten der VG Wemding.

Fünfsetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Fünfsetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.04.2017 idF vom 24.04.2017 als Satzung beschlossen.

Fünfsetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan "Heidmersbrunn - Süd-Ost" mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den

Rössle, Landrat

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans "Heidmersbrunn - Süd-Ost" wird am gemäß § 10 Abs. 3,