

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polsingen hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Sachsenhartstraße““ gefasst. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland.

Um den Bedarf zu erfüllen und um Abwanderungen vor allem junger Familien entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde Polsingen mit dem geplanten Baugebiet die benötigten Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro *becker + haindl, architekten, stadtplaner, landschaftsarchitekten*, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

1.2 Möglichkeiten der Innenentwicklung

Im Ortsteil Ursheim stehen derzeit keine Grundstücke für die Innenentwicklung / Nachverdichtung zur Verfügung. Da sich dies in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht ändern wird, hat die Gemeinde Polsingen beschlossen, das Baugebiet Nördlich der Sachsenhartstraße Richtung Norden zu erweitern. Für die geplanten Bauplätze haben sich bereits einige Interessenten gemeldet.

1.3 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ursheim, im nördlichen Anschluss an das Wohngebiet „Nördlich der Sachsenhartstraße“.

Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten um ca. 10 m ab.

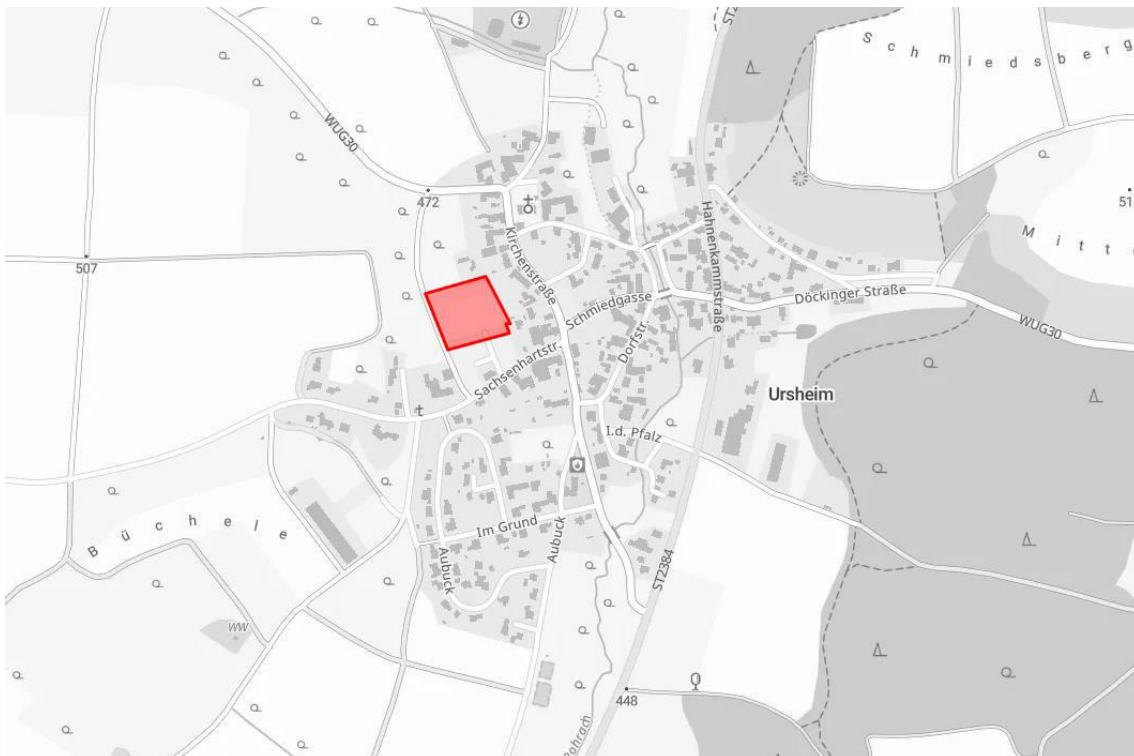


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: Bayern Atlas 2025)

1.4 Städtebaulicher Entwurf

Das zu beplanende Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und stellt die nördliche Erweiterung des Baugebiets Nördlich der Sachsenhartstraße dar.

Zunächst sollte die Erweiterung analog zum südlichen Wohngebiet erfolgen; aufgrund der geringeren Fläche hätte dies allerdings verhältnismäßig kleine Parzellen zur Folge gehabt.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf – Var. 1, ohne Maßstab (becker + haindl, 2025)

Um größere Parzellen zu erhalten und einen Anschluss an den westlich verlaufenden Asphaltweg herzustellen, wurde die Erschließung mittels Wendehammer verworfen und eine L-förmige Erschließung gewählt.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf – Var. 2, ohne Maßstab (becker + haindl, 2025)

Damit die Erschließungskosten für die einzelnen Bauwerber möglichst geringgehalten werden und da der Bedarf vorhanden ist, wurde das geplante Wohngebiet um das nördlich angrenzende Flurstück erweitert. Somit konnten 3 weiteren Parzellen an die Erschließung angeschlossen werden.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf – Var. 3, ohne Maßstab (becker + haindl, 2025)

Analog zum südlichen Baugebiet sind grundsätzlich zweigeschossige Wohngebäude vorgesehen, die im Bezug zur Straße verschiedenen Festsetzungen zur Höhenlage unterliegen. Somit fügt sich das geplante Wohngebiet harmonisch in das Ortsbild ein.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha.

2.2 Liste der betroffenen Flurstücke

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück-Nr. 13 der Gemarkung Ursheim.

Im Osten durch die Flurstücke Nr. 14, 18, 20 und 21 der Gemarkung Ursheim.

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 25, 25/3 (Tfl.), 25/4 (Tfl.), 25/5 (Tfl.) und 25/7 der Gemarkung Ursheim.

Im Westen durch das Flurstück-Nr. 954 der Gemarkung Ursheim (Wirtschaftsweg).

Überplante Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 952, 953, 25 (Tfl.), 25/3 (Tfl.), 25/4 (Tfl.) und 25/5 (Tfl.) der Gemarkung Ursheim.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1 Regionalplan

Ursheim gehört zur Gemeinde Polsingen, die wiederum zur Planungsregion (8) Westmittelfranken gehört. Die Entwicklung des ländlichen Teilraums soll nachhaltig gestärkt werden.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 5: FNP, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Polsingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche "W" dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Bodendenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Schutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal NP-00016.
Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Südlich des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan „Nördlich der Sachsenhartstraße“ an. Dieser wird aufgrund der Erweiterung des Wohngebiets im nördlichen Bereich überplant.

4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Planungsgebiet wird ein „WA“ festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen, um eine verträgliche und dem Wohngebiet angemessene Nutzung sicherzustellen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter, die bestehende Nutzungsstruktur wird nach Norden erweitert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximale Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4.

Vollgeschosse

Max. 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO):

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Grundstücksmitte festgelegt.

Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Parzellen 1, 4, 7 und 8 wird die Oberkante des Fertigfußbodens EG (OK FFB EG) auf maximal **+ 0,00 m** über OK Straße festgelegt.

Für die Parzellen 3, 5 und 6 wird die Oberkante des Fertigfußbodens EG (OK FFB EG) auf maximal **+ 0,30 m** über OK Straße festgelegt.

Für die Parzelle 2 wird die Oberkante des Fertigfußbodens EG (OK FFB EG) auf maximal **+ 0,60 m** über OK Straße festgelegt.

Firsthöhe der Hauptgebäude

Die max. Firsthöhe wird gemessen als Abstand zwischen der OK First und der jeweiligen OK FFB EG.
Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude wird auf 9,50 m begrenzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein.

Durch die Höhenfestlegung und die Begrenzung der Gebäudehöhe, ist die Hangsituation sowie die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden (§ 14 BauNVO).

Baugrenze

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

Garagen / Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen / Stellplätzen muss mindestens 5 m betragen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Die Bauweise entspricht dem Siedlungscharakter am Übergang von einer bebauten Struktur zur freien Landschaft.

4.1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenverkehrsfläche schließt im Norden an die Straße ‚Am Brosels Garten‘ an und führt durch das gesamte Planungsgebiet.

Sichtdreieck

Das Sichtdreieck ist gemäß RAS-K freizuhalten von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs höher als 0,75m.

Die Festsetzungen dienen der Erschließung des Baugebiets und sind erforderlich, um Gefahrensituationen vorzubeugen.

4.1.5 Hauptversorgungsleitungen

Freileitung Hochspannung

Über die Nordwestecke des Planungsgebiets verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Die Lage ist nicht eingemessen. Es wird eine unterirdische Verlegung beabsichtigt. Die Lage der Trasse befindet sich derzeit noch in Abstimmung und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Fernwärmeleitung

Im Süden durchquert eine Fernwärmeleitung das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung. Die Lage ist nicht eingemessen.

Die Hauptversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.1.6 Grünflächen / Pflanzungen

Öffentliche Grünfläche

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 3m breite öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (Strauchhecke) festgesetzt:

- Strauchhecke:

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 60-100

Corylus avellana – Hasel, vStr., 4Tr, 60-100

Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn, vStr., 3Tr, 60-100

Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster, vStr., 6Tr, 60-100

Prunus spinosa – Schlehe, vStr., 3Tr, 60-100

Rosa canina – Hunds-Rose, vStr., 3Tr, 60-100

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Wiesenweg

Zwischen Strauchhecke und angrenzender Landwirtschaftlicher Nutzfläche wird ein 2 m breiter Wiesenweg als Abstandsfläche festgesetzt.

Erhalt bestehender Gehölze

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich fünf Bestandsbäume, die zu erhalten sind. Während der Bauarbeiten sind diese durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

Die Standorte der Gehölze sind bislang nicht exakt eingemessen.

Laubbaum auf privater Fläche ohne Standortbindung

Grünflächen und nicht überbaute bebaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder anzusäen.

Je Grundstück ist auf privater Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 1.000 m² sind zwei Laubbäume zu pflanzen.

Zu verwenden sind Obsthoch-/halbstämme, Nussbaum (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Mindestqualität 3xv, STU 14-16

Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen und Pflanzungen gewährleisten einen harmonischen Übergang von einer bebauten Struktur zur freien Landschaft. Des Weiteren dient die Durchgrünung des Wohngebiets der Verbesserung des Kleinklimas und hat einen ortsbildprägenden Charakter.

4.1.7 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft wie in der Planzeichnung dargestellt.

Vorschlag für Gebäude und Firstrichtung

Die Stellung der Gebäude und Firstrichtungen sind in der Planzeichnung als Vorschlag dargestellt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude und Garagen

Dachform

Zulässig sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)

Dacheindeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.

Maximaler Dachüberstand

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,50 m bis UK Sparren (ohne Dachrinne) und am Ortsgang 0,40 m.

Dachaufbau

Dachaufbauten sind nur bei II=I+D mit SD (ab 30° Dachneigung) und in Form von Schleppgauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang mind. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand hervortreten. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Die Vorschriften der baulichen Gestaltung nehmen Rücksicht auf moderne Ansprüche und ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen.

4.2.2 Entwässerung und Niederschlagswasser-Versickerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf allen Grundstücken über private Rückhaltezysternen zu fassen und mengendosiert, Drosselabfluss mit max. 0,75 l/s, über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Kombi-Zisterne sollte ein Fassungsvermögen von mind. 4,5 m³ aufweisen.

4.2.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Garagen

Alle Dachformen gem. Punkt 4.2.1 (SD, WD, PD, FD) sind zugelassen. Diese sollen sich jedoch bzgl. Art und Farbton am Hauptgebäude orientieren.

Solaranlagen

Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

Die Festsetzungen dienen ebenso der Umsetzung einer zeitgemäßen Bauweise wie dem harmonischen Einfügen dieser in das bestehende Dorfgebiet.

4.2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

Stützmauern

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zugelassen. Bei größeren Höhenunterschieden ist eine Abtreppe möglich, wobei die einzelnen Stützmauern ebenfalls nicht höher als 1,5 m sein dürfen (§ 9 Abs. 4 BauGB).

Stellplätze

Pro eine Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf privater Fläche zu errichten.

Pro zwei Wohneinheiten sind drei Stellplätze auf privater Fläche zu errichten.

Gestaltung von Grünflächen

Die Abdeckung mit Schotter, Kies, Splitt, Glas o.ä. (Schottergärten) ist nicht zugelassen.

Einfriedungen

Zum Straßenraum:

Offene Einfriedungen (Metall, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Zusätzlich können geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m erbaut werden.

Zwischen den Grundstücken:

Offene Einfriedungen (Metall, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Durch die Vorschriften der Gestaltung der unbebauten Flächen wird der Eingriff in das Bestandsgelände geringgehalten und ein harmonischer Übergang zwischen Landschaft und Baugebiet angestrebt.

5. Hinweise

Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr zu rechnen. Dies ist zu dulden.

Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, ein Verwertungskonzept von einem geeigneten Fachbüro erstellen zu lassen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auffüllungen, Altablagerungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei Lagerung / Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser o. anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG, bzgl. des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Versorgungsleitungen

Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

6. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Polsingen.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Parzellennummern

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und Parzellennummern haben keinen Festsetzungscharakter.

Bestandsgebäude

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Polsingen.

Alle Maßangaben in m

Alle Maßangaben der Planzeichnung sind in Metern angegeben.

Höhenangaben

Höhenangaben gemäß Vermessung (Juni 2025).

Bestandsleitungen

Bestandsleitungen Schmutzwasser und Regenwasser gemäß Abrechnungslageplan (Nov. 2022).

7. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	7.900 m²	100,0 %
Wohnbaufläche WA	6.730 m ²	85,2 %
Verkehrsfläche	695 m ²	8,8 %
öffentliche Grünfläche	475 m ²	6,0 %