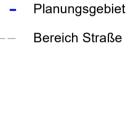


Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung





Biotop- und Nutzungstyp		Eingriffs- fläche (m²)	Wert- punkte (WP)	GRZ / Eingriffs- faktor	Bedarf (WP)
G 11	Intensivgrünland	2.570 m²	3	0,4	3.084 WP
A 11	Intensiv bewirtschafteter Acker (Bereich Baufeld)	4.290 m²	2	0,4	3.432 WP
A 11	Intensiv bewirtschafteter Acker (Bereich Straße)	670 m²	2	1,0	1.340 WP
B 112	Mesophile Hecken (Bereich Baufeld)	340 m²	10	0,4	1.360 WP
B 112	Mesophile Hecken (Bereich Straße)	25 m²	10	1,0	250 WP
Kompensationsbedarf: + 9.466 WP					

Vermeidungsmaßnahmen		
Je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum; ab 1.000 m² mindestens zwei Bäume	Festsetzungen im BP - 5 %	
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung und Erhalt von wert- vollen Bestandsgehölzen als Ortsrandeingrünung	Festsetzungen im BP - 5 %	
Gehölzrodungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig	Festsetzungen im BP - 5 %	
Reduzierung durch Vermeidungsmaßnahmen (-	15 %)	- 1.420 WP
verbleibender Kompensationsbedarf		+ 8.046 WP
Abbuchung vom Ökokonto		- 8.046 WP
Differenz		0 WP

Der Eingriff kann vollumfänglich kompensiert werden. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Gebietstyp Art der baulichen Nutzung	Bauweise				
GRZ = Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse				
maximale Firsthöhe					

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind 1. Wohngebäude

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 und 3 werden ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§16,20 BauNVO) 2.1 GRZ 0,4

2.2 Vollgeschosse

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

Höhe baulicher Höhenlage der Wohngebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO) Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte festgelegt.

X Bezugspunkt Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

<u>Für die Parzellen 1, 4, 7 und 8:</u>

OK FFB maximal + 0,00 m über OK Straße.

Für die Parzellen 3, 5 und 6: OK FFB maximal + 0,30 m über OK Straße.

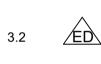
<u>Für die Parzelle 2:</u> OK FFB maximal + 0.60 m über OK Straße.

Firsthöhe der Hauptgebäude Firsthöhe

Die 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.

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 Offene Bauweise



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).



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.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Mille

Sichtdreieck Das Sichtdreieck ist gemäß RAS-K freizuhalten von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs höher als 0.75m.

5. Hauptversorgungsleitungen

5.1

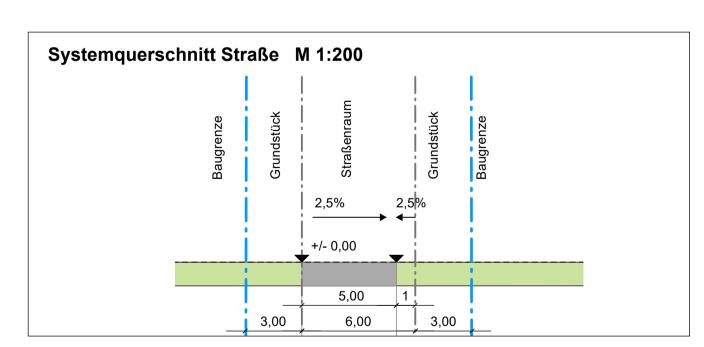
Freileitung Hochspannung (nicht eingemessen) Beabsichtigte Verlegung unterirdisch, Trasse in Abstimmung

5.2 - < --- < ---

A-A'

Straße,

Fernwärmeleitung (nicht eingemessen) Keine Überbauung, keine Bepflanzung zulässig.



6. Grünflächen / Pflanzungen

Bestandsbäume, zu erhalten



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier:



6.3

Öffentliche Grünfläche

Neupflanzung

Strauchhecke: Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 3Tr, 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

6.5 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 Grund-

stücksgröße 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. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.

7. Sonstige Festesetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Vorschlag für Gebäude und Firstrichtung

7.2

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude und Garagen

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

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

1.3 Maximaler Dachüberstand

Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,4 m

1.4 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 Ortgang mind. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0.5 m unterhalb der Firstlinie liegen. 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.

2. Entwässerung und Niederschlagswasser-Versickerung

2.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.2 Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf allen Grundstücken über private Rückhaltezisternen 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

3. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

3.1 Garagen

Alle Dachformen gemäß Punkt 1.1 sind zugelassen. Diese sollen sich jedoch bezüglich Art und Farbton am Hauptgebäude orientieren.

3.2 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.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

4.1 Stützmauern

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

4.2 Stellplätze

Pro 1 Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf privater Fläche zu errichten. Pro 2 Wohneinheiten sind drei Stellplätze auf privater Fläche zu errichten.

4.3 Gestaltung von Grünflächen

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

4.4 Einfriedungen Zum Straßenraum:

Offene Einfriedungen (Metall, Holzlatten) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Zusätzlich können geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0.60 m erbaut werden. Die Gesamthöhe von max. 1,60 m darf dabei nicht überschritten werden. Zwischen den Grundstücken: Offene Einfriedungen (Metall, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 2 m und mit einem Bodenabstand von 15 cm zulässig.

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.

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 LRA 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).

4. 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.

5. Gehölzrodungen

Gehölzrodungen dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, d.h. außerhalb der

6. 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 Arbeitsver-

hältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten

oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen 25/5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Parzellennummer

Alle Maßangaben in Metern

464,00 m

Höhenangaben gem. Vermessung

Bestandsleitungen Regenwasser

Bestandsleitungen Schmutzwasser

Satzung

Mit Inkrafttreten der Nördlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" sind sämtliche rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden

Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben. §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding. §3 Die Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" wird

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1 Satz 1 in der aktuell gültigen Fassung - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

- Baverische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Schnitte M 1:500 C-C' OK FFB EG OK F#B EG OK FFB EG max. + 0,00max. + 0,00 max. + 0.30 max. + 0,30 max. + 0,60 m max. + 0.00 mmax. + 0,00 m max. # 0,30 max. FH 9.5 m OK FFB EG ca. 10% 25,30 36.70 3 | 6,00 | 3 16,10 Öffentliche Baufeld Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche Baufeld Grünfläche

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Polsingen hat in seiner Sitzung vom 23.07.2025 die Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Nördlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" in der Fassung vom 23.07.2025 hat in der
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Nördlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2025 hat in der Zeit vom 18.08.2025 bis 22.09.2025 stattgefunden.

Zeit vom 18.08.2025 bis 22.09.2025 stattgefunden.

- Der Entwurf der Nördlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu der Nördlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis beteiliat.
- Die Gemeinde Polsingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Meyer, 1. Bürgermeister

Polsingen, den

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Nördlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Polsingen, den Meyer, 1. Bürgermeister

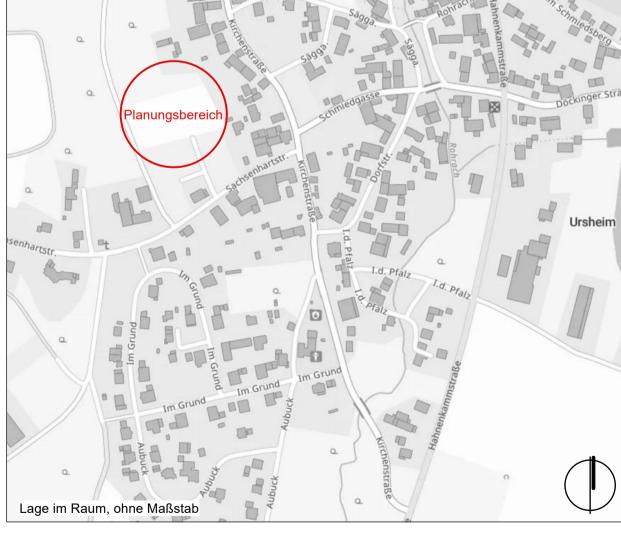
Der Satzungsbeschluss der Nördlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Polsingen, den Meyer, 1. Bürgermeister

Gemeinde Polsingen

Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße"





	Gemeinde Polsingen, Gmkg. Ursheim		Projekt 25_112	
	Nördliche Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Sachsenhartstraße" Flur-Nrn. 952, 953, 25 (Tfl.), 25/3 (Tfl.), 25/4 (Tfl.) und 25/5 (Tfl.), Gmb	kg. Ursheim		
ez.: bs	Entwurf 23.07.2025, 02.10.2025			
	Bearbeitung:			
	becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekte	en		

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de