



Übersichtsplan, maßstabslos

**Textliche Festsetzungen zur Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB "Glashart", Ortsteil Oberfahlheim**

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)  
 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 04.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)  
 DIE GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BGBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (BGBl. S. 573)

Die Gemeinde Nersingen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 folgende Satzung:

**Präambel**  
 Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB verfolgt das Ziel, der bestehenden Splittersiedlung "Glashart" eine begrenzte Weiterentwicklung mit einer rechtssicheren baulichen Abrundung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Dabei sollen Regelungen für eine ergänzende Bebauung mit Wohnzwecken und für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben ermöglicht werden.

**§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- 1.1.1. Die Grenzen des Satzungsgebietes werden gemäß der in der Planzeichnung vom 10.07.2018 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

**§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**

- 2.1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für Wohnzwecke und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.
- 2.1.1. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben für Wohnzwecke sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie  
 - der Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nersingen mit Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder  
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- 2.2. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

**§ 3 ZULÄSSIGKEITSBESTIMMUNGEN FÜR VORHABEN**

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Bauliche Vorhaben für Wohnzwecke und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind mit einer Satteldachausbildung in einer Dachneigung von 30 - 45° zu gestalten.
- 3.3. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei (2) je Wohngebäude beschränkt.
- 3.4. Die zulässige Grundfläche für Wohngebäude wird auf 120 m² beschränkt.
- 3.5. Es sind max 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschöß von Wohngebäuden sich im Dachraum befinden muss.
- 3.6. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf 9,0 m nicht überschreiten.

**§ 4 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung:** Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.
- 4.2. **Begrünung von Dächern:** Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
- 4.3. Erhalt von Bäumen
- 4.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art in der Qualität Hochstamm, STU 18-20 cm, 3xv. zu ersetzen.

**§ 5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 5.1. **HOCHSPANNUNGSLEITUNG**
- 5.1.1. Hochspannungsfreileitung
- 5.1.2. Hochspannungsmast mit Mastnummer

**§ 6 INKRAFTTRETEN**

- 6.1. Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nersingen in Kraft.

Gemeinde Nersingen  
**Außenbereichssatzung "Glashart", Oberfahlheim**



ENTWURF

Maßstab 1 : 1.000  
 Stand: 01.07.2025

Planfertiger:  
 Büro für Stadtplanung,  
 Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Nersingen hat in der Sitzung vom 21.01.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Glashart" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

4 Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5 Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6 Die Gemeinde Nersingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nersingen, den .....

.....  
 Bürgermeister

(Siegel)

8 Ausgefertigt

Nersingen, den .....

.....  
 Bürgermeister

(Siegel)

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

Nersingen, den .....

.....  
 Bürgermeister

(Siegel)