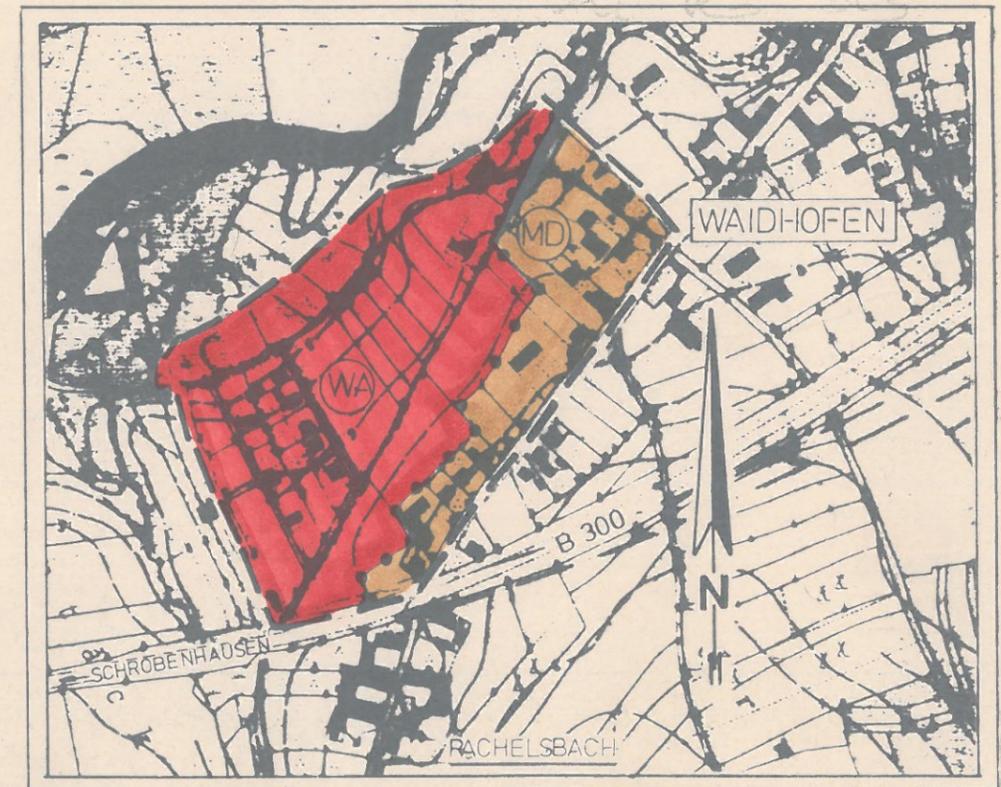


GEMEINDE WAIDHOFEN
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
"MÜHLFELD / ÄNDERUNG I"
IN WAIDHOFEN

Übersichtslageplan M=1:5000



Entwurfsverfasser:
Ing.-Büro Wipfler
Hohenwarter Str. 124, 85276 Pfaffenhofen, Tel. 08441/4011 + 4012

Beratender Ingenieur

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB

Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau

HOHENWARTER STRASSE 124

85276 PFAFFENHOFEN/ILM

Tel. 0 84 41/8 40 11 - 13, Fax 8 13 41

Genehmigte Fassung

Pfaffenhofen, den 08.07.1993

geändert, 15.11.1993

19.09.1994

20.06.1995

Die Gemeinde Waidhofen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung den Bebauungsplan "Mühlfeld/Änderung I" als

SATZUNG

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

1.1 Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom in der letztgültigen Fassung vom mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzungen durch Text

1. Zahl der Vollgeschoße und Grundstücksgrößen

1.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Ein Kniestock, gemessen von der Außenseite der Umfassungsmauer, von OK Rohdecke bis OK Sparren, beschränkt auf Wohnhäuser mit einem Vollgeschoß (I) bzw. Wohnhäuser mit zwei Vollgeschoßen (I+D) ist in der Höhe von max. 50 cm zulässig.

1.3 Für eine Doppelhausbebauung ist eine Mindestgröße von 300 m² der Baugrundstücke je Doppelhaushälfte festgesetzt.

2. Gebäudestellung, Baukörper

2.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

3. Aufschüttung, Auffüllung

3.1 In der nördlichsten Bauzeile sind wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Aufschüttungen oder Auffüllungen unzulässig.

4. Dächer

4.1 Die Dächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmdach auszubilden.

4.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Ausnahmsweise sind ab 30° Dachneigung Dreiecksgauben zulässig, wenn diese maßstäblich der Dachfläche angepasst werden. Der Fußpunkt einer Dreiecksgaube darf nicht mehr als 2,0 m betragen. Dachgauben sind als Schlepp- bzw. Satteldachgauben in einer max. Breite von 2,0 m und einer Traufhöhe von 1,30 m zu errichten. Die Dachgauben sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude bzw. ausnahmsweise in Kupferblech zu decken.

5. Zufahrten und Einfriedungen

5.1 Als Einfriedung sind Lattenzäune zulässig, die eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Die weitergehenden Beschränkungen innerhalb der Sichtdreiecke bleiben unberührt.

5.2 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur B300 sind nicht zulässig.

6. Inkrafttreten/Außerkräfttreten

6.1 Vorstehende Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mühlfeld", genehmigt am 16.07.1974, außer Kraft.

6.2 Für die bereits zu dem Zeitpunkt des Inkrafttretens vorhandenen Gebäude sind Ausnahmen von den oben stehenden Festsetzungen möglich.

**Auflage des Genehmigungsbescheides (redaktionelle Änderung)
des LRA ND-SOB vom 06.02.1996, Az. 30-610-3/2:**

Ziff. 6.2 der textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung als Hinweis: „Die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.“



III. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

I

Höchstgrenze 1 Vollgeschoß (Erdgeschoß)
Dachneigung 30° - 38°

I + D

Höchstgrenze 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß
mit ausgebautem Dachgeschoß)
Dachneigung 38° - 45°

II

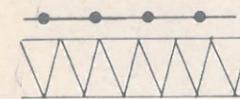
Höchstgrenze 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß
und 1. Stock)
Dachneigung 30° - 35°

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anbaufreie Zone

3. Bauweise

o

offene Bauweise



Baugrenze



Firstrichtung



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



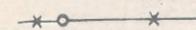
Straßenbegrenzungslinie

5. Sichtdreieck

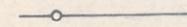


Das Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch von genehmigungsfreien Anlagen, freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen. Soweit nach Ziffer 5 der Festsetzungen Einfriedungen zulässig sind, dürfen sie keine größere Höhe als 1,00 m von der Fahrbahnoberkante der ausgebauten Straße erhalten. Die Lagerung von Materialien, das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

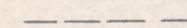
IV. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Entfallende Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



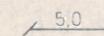
Stellung der baulichen Anlagen



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Maßangaben in Meter

Ga

Garagen



Höhenschichtlinien

Auf die von der B300 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Im Zuge des Ausbaus der B300 ist eine Lärmschutzanlage zwischen Straße und Wohnbaugebiet vorgesehen.

Wasserrechtliche Hinweise

Siehe Begründung Punkt 12.

V. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss am **20. OKT. 1992** Waidhofen, **08. NOV. 1995**



Plöckl, Bürgermeister

Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB am **07. DEZ. 1993**

Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3
Abs. 1 BauGB vom **24. FEB. 1995** bis **28. MRZ. 1995**

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB am **07. DEZ. 1993 / 10. FEB. 1994**

Billigung/Auslegungsbeschluss nach § 5
Abs. 2 BauGB am **16. SEP. 1994** Waidhofen, **08. NOV. 1995**

nach § 3 Abs. 3 BauGB am: **20. JUNI 1995** Plöckl, Bürgermeister



Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
am **24. OKT. 1995** Waidhofen, **08. NOV. 1995**



Plöckl, Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt
Neuburg-Schrobenhausen am **06. FEB. 1996**
AZ:

Neuburg a.d. Donau,
im Auftrag

Bekanntmachung nach § 12 BauGB am
26. FEB. 1996 mit Bereithaltung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsichtnahme.



Waidhofen, **27. MRZ. 1996**

Plöckl, Bürgermeister

Gemeinde Waidhofen:
Waidhofen, den. **27. MRZ. 1996**



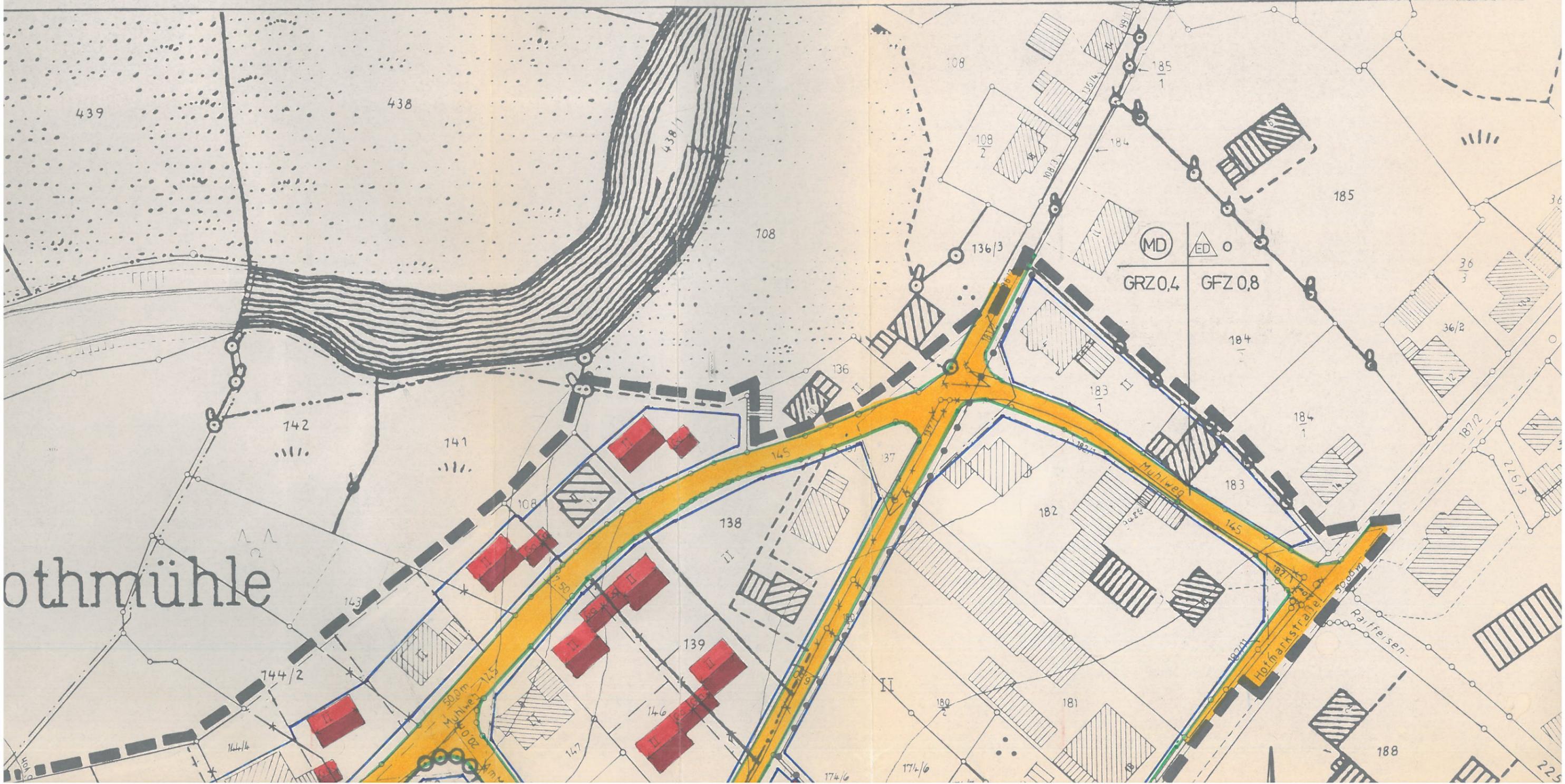
1. Bürgermeister
Herr Plöckl

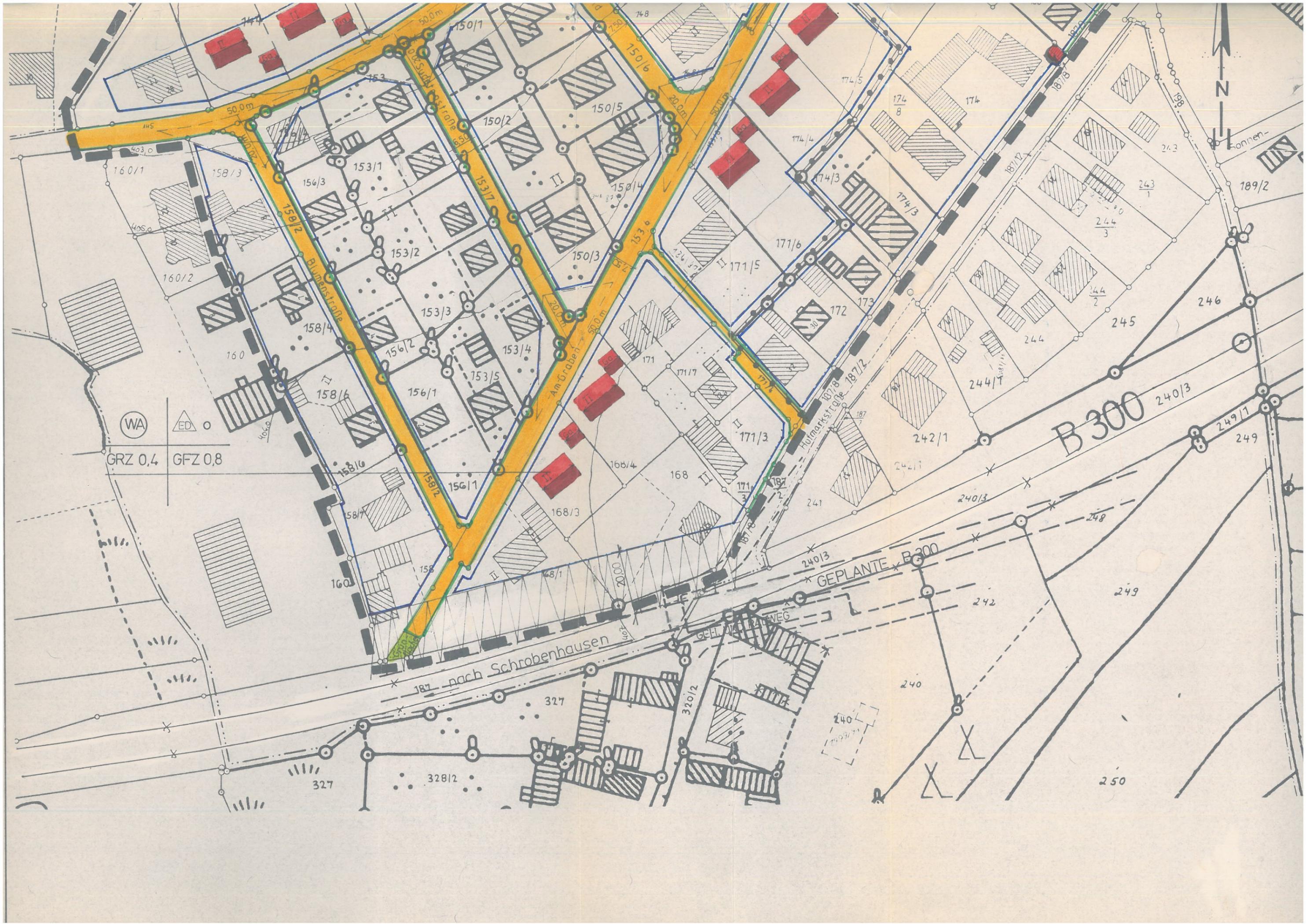
UNGSPLAN "MÜHLFELD/ÄNDERUNG I" D-HOFEN, GEMEINDE Waidhofen EUBURG-SCHROBENHAUSEN

M = 1 : 1000

Ausfertigung 1. Änderung
d. Bebauungsplanes
genehmigt mit S. v. ... 06.02.1996
Az. 30-610-3/2
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
I. A.

Lenz
Reg. Rätin





Konnen-

B 300

GEPLANTE B 300

nach Schrobenhausen

Am Graben

Hornmarktstraße

Blumenstraße

WA

ED

GRZ 0,4 GFZ 0,8

