

GEMEINDE WAIDHOFEN  
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN RACHELSBACH-GRUNDÄCKER I

Umfassend die Flurstücke Nrn. 251, 252, 252/2, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, sowie Nrn. 234, 237, 275/3, 309/2 teilw. der Gmkg. Diepoldshofen

Umfassend die Flurstücke Nrn. 240, 242, 249, 250 der Gmkg. Diepoldshofen sowie Nrn. 192, 192/2, 193, 194 der Gemarkung Waidhofen jeweils teilw. als Fläche für Lärmschutzmaßnahmen

Umfassend die Flurstücke Nrn. 293 der Gmkg. Diepoldshofen und 619 der Gmkg. Waidhofen als Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen



N

MASSTAB 1:1000

FASSUNG VOM 21.04.93

GEÄNDERT AM 15.11.93

GEÄNDERT AM 11.01.94 (redaktionell)

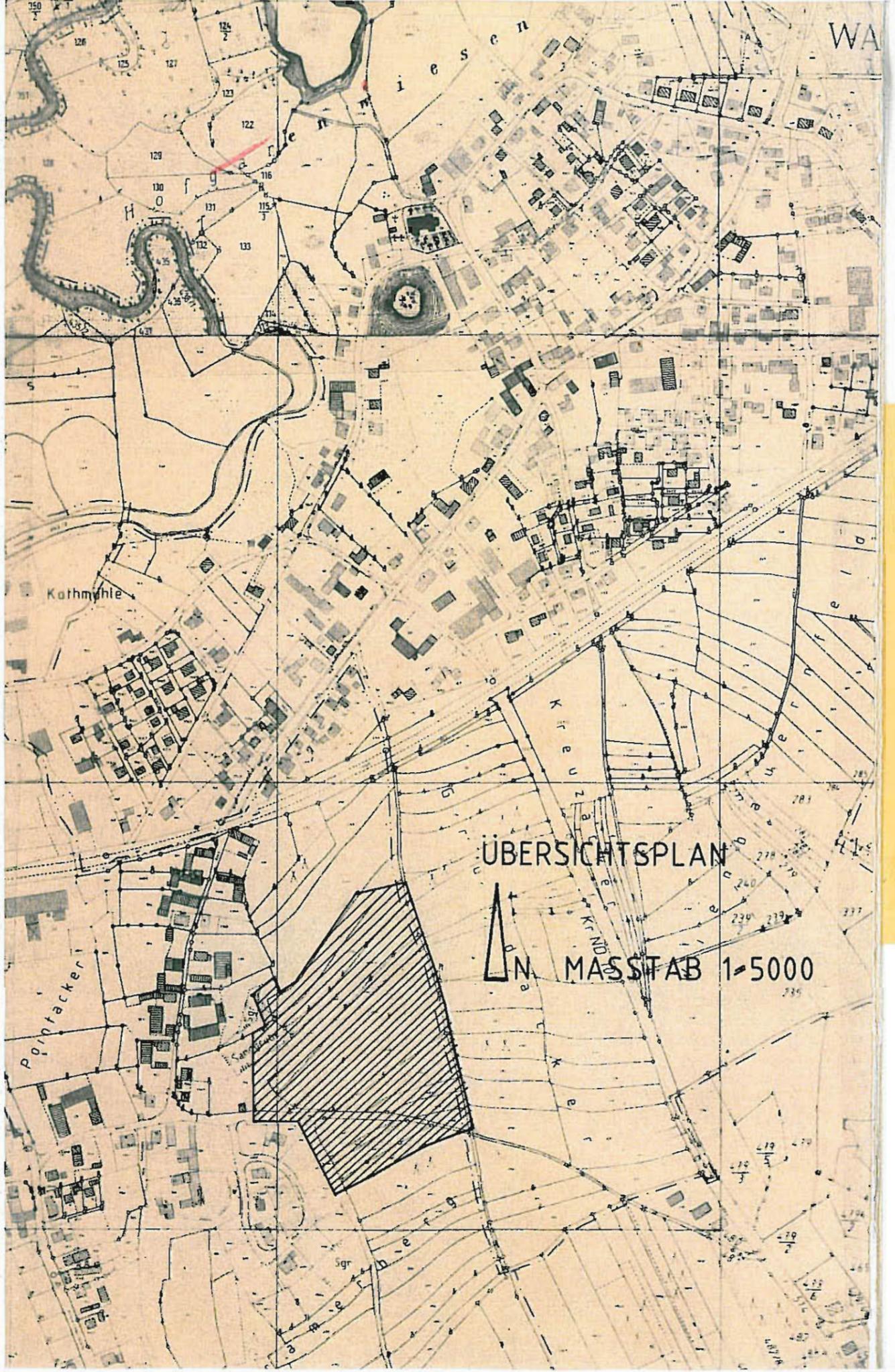
*(genehmigte Fassung)*

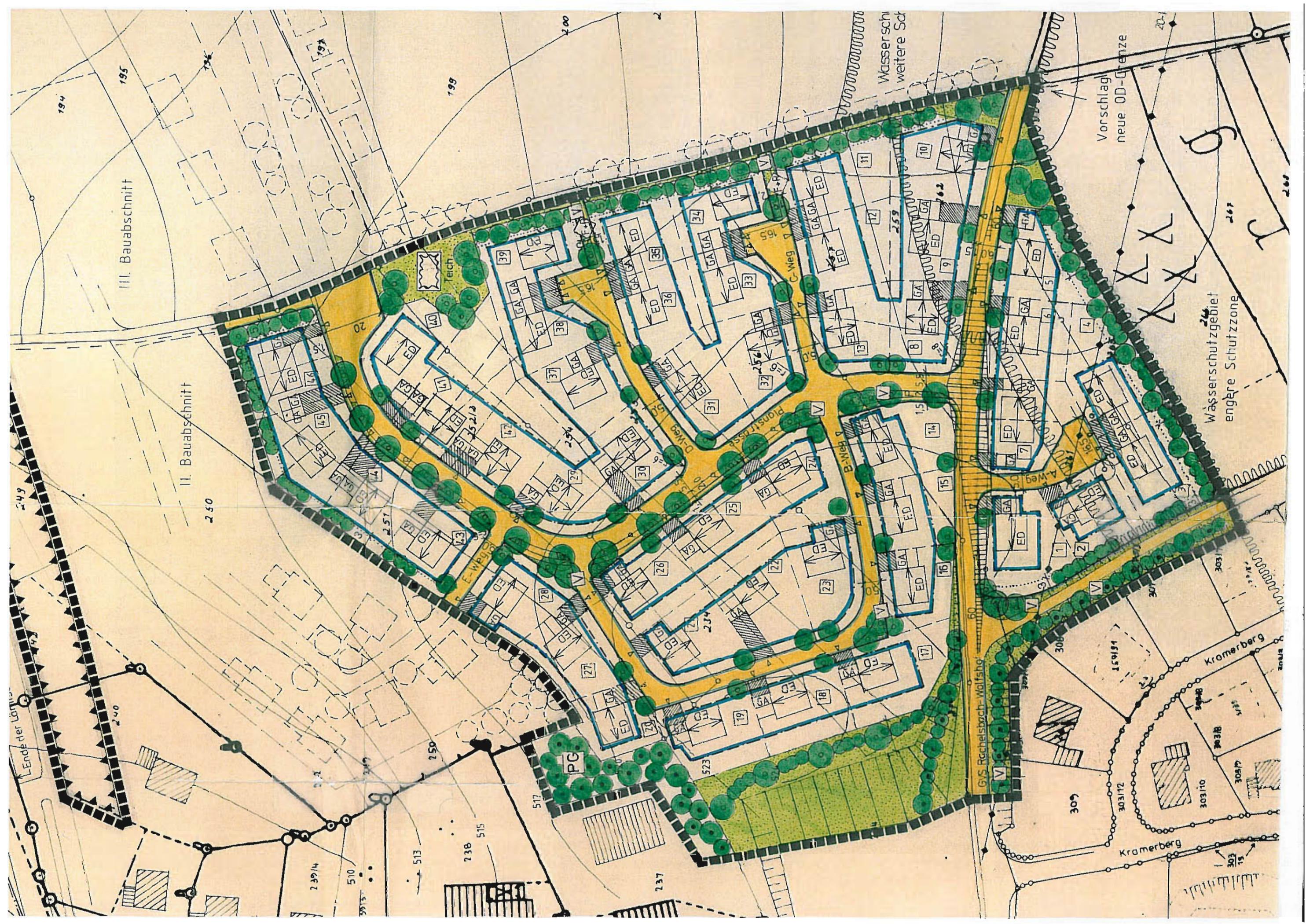
*H. Kullmann i.V. Wenzel*

PLANFERTIGER

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH

WIDENMAYERSTRASSE 3. 80538 MÜNCHEN





Die Gemeinde Waidhofen erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1.2.3.4.8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0.35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

2.2 GFZ 0.60 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze

2.3 I+D Zahl der Geschosse als Höchstgrenze:  
Erdgeschoss und ausgebauter Dach

3. Bauweise, Bauformen

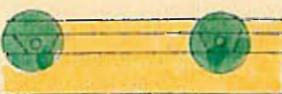
3.1 Die unter Nr. 3.1 festgesetzte offene Bauweise „o“ wird gestrichen; sie wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:

3.2 „ - a Im Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.“

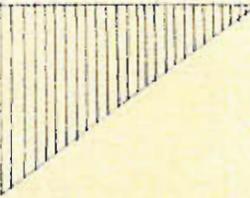
3.3  Bauform

4. Verkehrsflächen

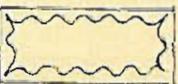
4.1  Öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Fahrbahn mit Parkstreifen und Gehweg

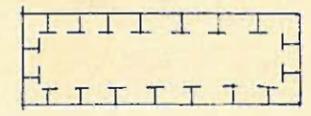
4.3  Fuß- und Radweg

4.4		Straßenbegleitende Grünfläche	
4.5	P	Öffentliche Stellplätze	2
4.6		Straßenbegrenzungslinie	
4.7		Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m.	2 2 2

5. Grünordnung

5.1		Baum- und Strauchgruppe, zu erhalten	2
5.2		Einzelbäume/ Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen	3
5.3		Öffentliche Grünfläche	3
		Zweckbestimmung: Sickerzone für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser (Teich)	3
5.4		Private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand	3
5.5		Geschlossene Bepflanzung aus heimischen Gehölzen innerhalb eines 5 bzw. 6 m tiefen Pflanzstreifens zur Ortsrandeinarünung	3
		Pflanzdichte: Mind. 1 Gehölz pro 2 m <sup>2</sup> Fläche, mind. 1 Baum pro 50 m <sup>2</sup> Fläche.	
5.6		Bepflanzung in Gruppen aus heimischen Gehölzen innerhalb eines 3 m tiefen Pflanzstreifens zur Ortsrandeinarünung	3
		Pflanzdichte: Mind. 1 Pflanzgruppe pro Baugrundstück. Pro Pflanzgruppe mind. 10 Sträucher	3

5.7



Umzäunung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ökologische Ausgleichsflächen

6. Sonstige Planzeichen

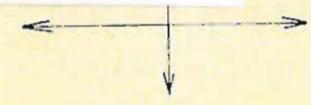
6.1



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

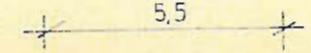
Die unter Nr. 6.2. und in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung für die Parzellen Nrn. 17, 18 und 19 wird geändert:

Auf diesen Grundstücken ist die Hauptfirstrichtung frei wählbar, jedoch immer parallel zu längerer Gebäudeseite.



Hauptfirstrichtung frei wählbar, jedoch immer parallel zur längerer Gebäudeseite

6.3



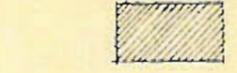
Maßangabe in Meter

6.4



Radius der Straßeneinführung

6.5



Stauraum (Stellplätze) vor den Garagen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Grundriß

Wohnhäuser müssen einen deutlich rechteckigen Grundriß erhalten. schräg zulaufende Trauf- und Ortgänge sind nicht zulässig. Nebenfirstrichtungen müssen sich als Anbauten der Hauptfirstrichtung deutlich unterordnen, und mit einem Giebel abschließen.

2.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad. Bei Dachneigungen ab 40 Grad können die Giebel im oberen Drittel abgewalmt werden (Krüppelwalm).

2.3 Dacheindeckung

Zulässig ist eine naturrote Pfannendeckung, sowie andere Materialien soweit sie in ihrer optischen Wirkung dem

gleichkommen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig. Die Elemente sind in einer durchgehenden Reihe beginnend unmittelbar oberhalb der Traufe anzuordnen.

#### 2.4 Gebäudesockel

Die Höhe des OK-Erdgeschoßfußbodens, bezogen auf das natürliche Gelände, darf beidseitig max. 0.40 m betragen. Soweit geländebedingt teilweise sichtbare Untergeschosse entstehen, sind diese wie die übrigen Fassaden zu verputzen und zu streichen.

#### 2.5 Wandhöhen

Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittstelle zwischen Außenwand und Dachoberkante zum natürlichen Gelände darf beidseitig max. 3.75 m betragen.

#### 2.6 Dachüberstände: Max. 0.80 m an Traufe und 0.50 m am Ortsgang

#### 2.7 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite einer Dachgaube darf maximal 2 m, die Fensterhöhe maximal 1.20 m betragen, die Fußvorlage muß mindestens drei Pfannenreihen betragen. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

#### 2.8 Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Putz und in hellen und unaufdringlichen Farben auszuführen. Naturfarbene Holzverschalungen sind zulässig.

Zulässig sind auch Häuser in Holzbauweise (Tafel- oder Ständerbauweise), nicht jedoch in Blockbauweise

### 3. Garagen und Nebengebäude

#### 3.1 Garagen und Nebengebäude sind in derselben Dachform, Dachneigung, Grenzbebauung (abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO).

Nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze und mit einer maximalen Länge von 8,50 m.

Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig.

Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist. Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenzwand) finden sich in Art. 33 Abs. 4 BayBO mit mindestens 1,25 m.

Soweit keine Grenzbebauung bzw. keine Baugrenze vorgesehen ist, ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Er darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

#### 3.4 Zur Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Zufahrten mit mehr als 8 m Länge dürfen eine Fahrspurbreite von max. 3 m nicht überschreiten.

#### 3.5 Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

#### 3.6 Pro Baugrundstück ist zusätzlich zur Garage ein Nebengebäude aus Holz bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

4. Einfriedung

*siehe BP-Änderung*  
Ziffer Nr. 4.1 Satz 1 erhält folgende Fassung: ~~sockellose Holzplatten~~  
~~m. 1,00 m zulässig.~~ An den seit-  
„Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig;  
Mauern sind nicht zulässig.“ ~~urantzäune zulässig.~~

4.2 In Ausnahmefällen kann zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor abfließendem Niederschlagswasser die Ausbildung eines Zaunsockels von max. 0,20 m Höhe zugelassen werden. Die Zulässigkeit wird im Einzelfall vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

5. Geländeänderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einfügung der Gebäude unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

6. Entwässerung

6.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Baudgrundstücken zu versickern.

6.2 Zur Gewährleistung des Oberflächenabflusses wird auf den Baudgrundstücken Nrn. 10, 11, 34, 35 und 39 innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens (s. Nr. B.7.5) eine Entwässerungswulde von rund 3 m Breite angelegt.

7. Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baudgrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen.

7.2 Pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaute Fläche ist mindestens ein heimischer Baum, pro 50 m<sup>2</sup> nicht überbaute Fläche ein heimischer Strauch zu pflanzen. Die Lage ist frei wählbar, jedoch ist mindestens ein Baum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu pflanzen.

7.3 Die Standorte der durch Planzeichen festgesetzten Anpflanzungen sind im notwendigen Umfang veränderlich.

7.4 Die öffentlichen Grünflächen werden als Wiese angelegt und mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. zeichnerischen Festsetzungen und Pflanzliste bepflanzt. Die Handkuppe am westl. Rand des Baugebietes wird als Sichtschutz von Rachelsbach flächig abgepflanzt.

7.5 Auf den Grundstücken Nrn. 3, 4, 5, 10, 11, 34, 35, 39 und 46 am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist zur Ortsrandeinzugrünung eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen (s. Nr. A 5.5)

Auf den Grundstücken Nrn. 1, 2, 3, 43, 44, 45 und 46 am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes ist zur Ortsrandeinzugrünung eine Bepflanzung in Gruppen anzulegen (s. Nr. A 5.6)



Neufassung des Satzungstextes Ziffer 7.6 (Auflage des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 28.04.94, Az. 30-610-3/2):

Für die Baugebiete Nrn. 3, 4 und 5 ist mit dem Bauantrag ein Freiflächen-  
gestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere auch die festgesetzten Maßnahmen  
zur Ortsrandeingrünung enthalten sind. Zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung  
ist mit der Vorlage der Unterlagen für genehmigungsfreie Bauvorhaben gemäß  
Art. 69 BayBO bzw. mit dem Bauantrag bei der Gemeinde eine Sicherheitsleistung  
in Höhe von DM 3000.- zu hinterlegen.

7.7 Die nach Nr. 7.5 festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Ortsrand-  
eingrünung sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der  
öffentlichen Erschließungsanlagen auszuführen.

7.8 Die darüberhinaus für die Baugebiete festgesetzten Pflanz-  
maßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit  
auszuführen.

7.9 Zulässige Arten für die privaten Grundstücke

- |           |   |
|-----------|---|
| Bäume     | Einheimische Arten, z.B. Birke, Stieleiche, Rotahorn,<br>Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Eberesche, Fie-<br>fer, sowie sämtliche Obstbaumarten als Hochstämme.<br>Nadelbäume sind bis zu einem Anteil von max. 25% der<br>gepflanzten Bäume zulässig. |
| Sträucher | Einheimische Arten, z.B. Haselnuß, Hainbuche,<br>Liguster, Schlehdorn, Weißdorn, Roter Hartriegel,<br>Salweide, Faulbaum, Wildrosen   |

7.10 Zulässige Arten für die öffentlichen Grünflächen

- |           |  |
|-----------|--|
| Bäume     | Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Schwedische Men-<br>deere, Winterlinde  |
| Sträucher | Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhü-<br>chen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehdorn,<br>Traubenkirsche, Faulbaum, Hundsrose, Hechtrose,<br>Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball |

7.11 Für die festgesetzten Anpflanzungen gelten folgende Mindest-  
pflanzgrößen

- |           |   |
|-----------|---|
| Bäume     | Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang<br>14 - 16 cm |
| Sträucher | 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm                                  |

7.12 Die festgesetzte Ausgleichsfläche (s. Nr. A.5.7) am südlichen  
Ortsrand von Rachelsbach (Fl.Nr. 293, Gmkq. Diepoldshofen)  
wird als Wiese angesät und mit einzelnen Obstbäumen  
bepflanzt. Die neue Wiesenfläche wird nicht gedüngt und einmal  
im Jahr nach dem 1. Juli gemäht und das Mähgut abgefahren.  
Die festgesetzte Ausgleichsfläche an der Paar (Fl.Nr. 619  
Gmkq. Waidhofen) wird extensiv entspr. den Zielsetzungen des  
Wiesenbrüterprogramms genutzt.

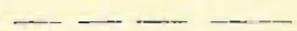
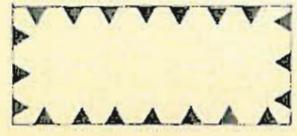
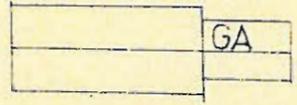
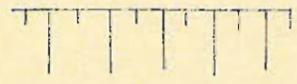
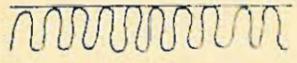
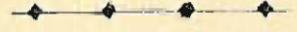
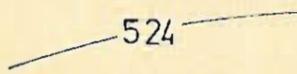
8. Verkehrsflächen

8.1 Die Erschließungsstraßen werden mit einem Querschnitt von 1.50  
m Gehweg, 4.75 m Fahrbahn, 0.25 m Regenrinne und 0.5 m  
("Planstraße") bzw. 1.00 m (Gemeindeverbindungsstraße) Rand-  
streifen als Schotterrasen auf der dem Gehweg gegenüber-  
liegenden Seite ausgebaut.  
Die Stichstraßen werden mit einem Querschnitt von 3.75 m  
Fahrbahn, 0.25 m Regenrinne und beidseitig 0.5 m Randstreifen  
als Schotterrasen ausgebaut.

Ergänzung  
des Land-  
Die Dicht-  
und wied-  
Dies hat  
führen;  
öffentli-  
stücksei

8.2 Die Wendeplätze an den Stichstraßen, die Fußwege von den Wendeplätzen zum östlichen Ortsrand, sowie die öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße werden mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt.

C. HINWEISE

- 1.  Bestehende Grundstücksarene
- 2.  Bestehende Flurstücksnummer
- 3.  Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 4.  Vordesehene Fläche für Lärmschutzmaßnahmen.  
Vordesehen ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls, die genaue Lage und Ausführung wird festgesetzt, sobald hinsichtlich des Ausbaus der B 300 Planungssicherheit besteht (Vgl. Nr. 5.4. der Begründung zum Bebauungsplan)
- 5.  Nummer des Baugrundstücks
- 6.  Vorschlag zur Grundstückszufahrt
- 7.  Vorschlag zur Stellung der Haupt- und Nebengebäude
- 8.  Böschung, Hang
- 9.  Wasserschutzgebiet
- 10.  Versorgungsleitung: 20 kV-Leitung (oberirdisch)
- 11.  Höhengichtlinie mit Meterangabe über NN. Übertragen aus der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:5.000

12. Die Elektrizitätsversorgung der Gebäude erfolgt über Erdkabel. Das Netz wird so ausgelegt, daß außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in "Aufputz-Hausanschlußkästen" im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedung der Baulandstücke integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt. Anordnung und Ausführung der Kabeleinführung sollten vor Baubeginn mit der Bezirksleitung des Energieversorgers abgesprochen werden.

13. Gas- und explosionsgefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund eingelassen werden. Die zur Versickerung des Niederschlagswassers erforderliche Vorrichtung ist nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung des Landratsamtes Neudorf-Schrobenhausen vom 28.04.94, Az. 30-610-3/2):

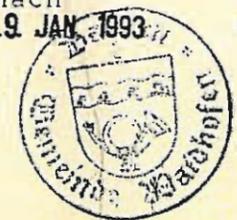
Die Dichtheit der Kanäle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen. Dies hat für die öffentlichen Bereiche der Kanalisation die Gemeinde durchzuführen; für die Anschlußleitungen (Hausanschluß bis zur Einleitung in die öffentliche Kanalisation) ist diese Dichtigkeitsprüfung durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Handlungen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

- 14. Aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten.
- 15. Durch das Verkehrsaufkommen der entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verlaufenden Bundesstraße B 300 kann es zeitweise zu einem erhöhten Lärmbedeut kommen.
- 16. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Bestimmungen der Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) über die Mindestabstände zu Nachbargrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB am **1.9. JAN. 1993** Schrobenhausen, **03. FEB. 1994**..  
.....  
PLOCKL. 1. Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB am  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1  
BauGB vom **2.4. JUNI 1993** bis **23. AUG. 1993**.....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB am **24. JUNI 1993**..

Billigung, Auslegungsschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB am **19. Okt. 1993** Schrobenhausen, **03. FEB. 1994**..  
.....  
PLOCKL. 1. Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

3. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB  
am **1.8. JAN. 1994**.. Schrobenhausen, **03. FEB. 1994**..  
.....  
PLOCKL. 1. Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

4. Genehmigung durch das Landratsamt  
Neuburg-Schrobenhausen am **28.04.1994**  
Az. **30-610-310**..... Neuburg/Do., **28.04.1994**..



*[Handwritten signature]*  
Lenz, Reg.-Rath 2. A.

5. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am **20. MAI 1994**  
mit Bereithaltung des Bebauungsplanes zu  
jedermanns Einsichtnahme Schrobenhausen, **22. JUNI 1994**..  
.....  
PLOCKL. 1. Bürgermeister



*[Handwritten signature]*



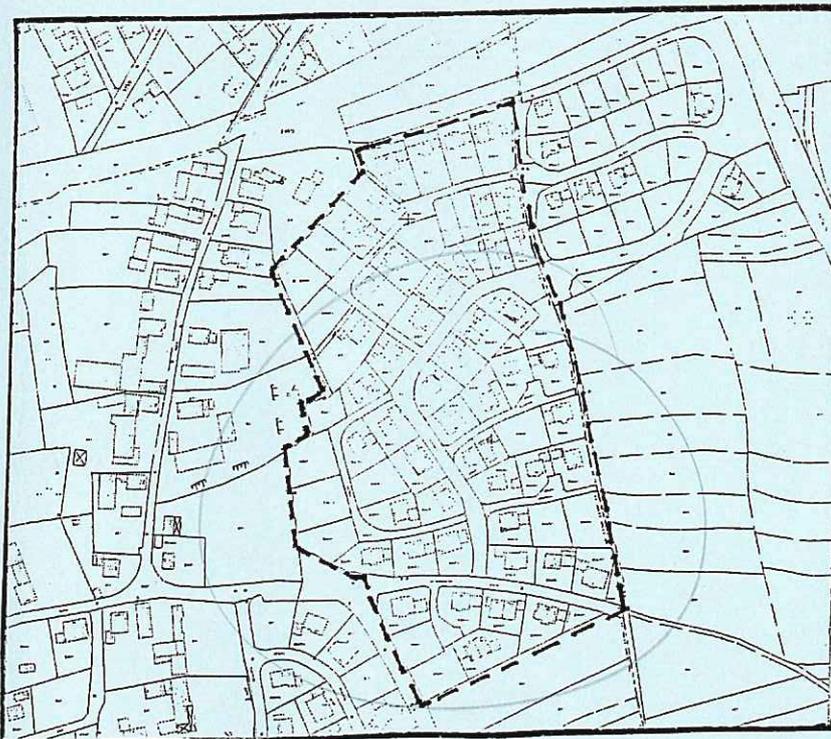
# Gemeinde Waidhofen

## Änderungssatzung

### „Rachelsbach-Grundäcker I und II/Änderung“

(Fassung vom 03.12.2003)

Änderung Bebauungspläne  
„Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt I und II“



*Geltungsbereich Bebauungsplanänderung (M 1:5.000)  
„Rachelsbach-Grundäcker I und II-Änderung“*

**Änderung der Bebauungspläne „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt I“ (Fassung vom 11.01.1994, zuletzt geändert mit Satzung vom 13.11.1995) und „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt II“ (Fassung 08.12.1995) unter der Bezeichnung**

**„Rachelsbach-Grundäcker I und II/Änderung“**

**(Gemeinderatsbeschlüsse vom 15.04.2003/188 und 06.06.2003/214)**

---

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) folgende

## **Satzung**

**zur Änderung der Bebauungspläne „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt I“ i. d. Fassung vom 11.01.1994, geändert mit Satzung vom 13.11.1995, und „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt II“ i. d. Fassung vom 08.12.1995.**

### **§ 1**

#### **Inhalt der Änderung**

##### **Änderung Bebauungsplan „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt I“**

###### **A) Festsetzungen durch Planzeichen**

**Die unter Nr. 3.1 festgesetzte offene Bauweise „o“ wird gestrichen;  
sie wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:**

„ a Im Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.“

**Die unter Nr. 6.2. und in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung für die Parzellen  
Nrn. 17, 18 und 19 wird geändert:**

Auf diesen Grundstücken ist die Hauptfirstrichtung frei wählbar, jedoch immer parallel zu  
längeren Gebäudeseite.

B) Festsetzungen durch Text

**Bei Ziffer Nr. 3.2 wird Satz 3 durch folgenden Wortlaut ersetzt:**

„Grenzbebauung (abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO).  
Nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze und mit einer maximalen Länge von 8,50 m.  
Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig.  
Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist. Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenz wand) finden sich in Art. 33 Abs. 4 BayBO mit mindestens 1,25 m.  
Soweit keine Grenzbebauung bzw. keine Baugrenze vorgesehen ist, ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.“

**Ziffer Nr. 4.1 Satz 1 erhält folgende Fassung:**

„Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig; Mauern sind nicht zulässig.“

**Bebauungsplan „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt II“**

A) Festsetzungen durch Text

**Bei Ziffer Nr. 3.1 erhält Satz 2 folgende Fassung:**

„Grenzbebauung (abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO). Nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze und mit einer maximalen Länge von 8,50 m. Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig. Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist. Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenz wand) finden sich in Art. 33 Abs. 4 BayBO mit mind. 1,25 m. Soweit keine Grenzbebauung bzw. keine Baugrenze vorgesehen ist, ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.  
Siehe auch Festsetzung Nr. 3.6 für Baugrundstücke Nrn. 7 bis 10.“

**Ziffer Nr. 4.1 Satz 1 erhält folgenden Wortlaut:**

„Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.“

§ 2

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

**Verfahrensvermerke**

- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am 15.04.2003/188 und 06.06.2003/214.
- b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2003 bis 19.09.2003 (öffentliche Plandiskussion am 10.09.2003).
- c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2003 bis 19.09.2003.
- d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2004 bis 07.02.2004.
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 02.03.2004.

- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:  
Gemeinde Waidhofen, den 03.03.2004



.....  
Lechner  
Erster Bürgermeister

- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.03.2004.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.  
Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Waidhofen, den 26. MRZ. 2004 .....



.....  
Lechner  
Erster Bürgermeister

**Änderung der Bebauungspläne „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt I“ (Fassung vom 11.01.1994, zuletzt geändert mit Satzung vom 13.11.1995) und „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt II“ (Fassung 08.12.1995) unter der Bezeichnung  
"Rachelsbach-Grundäcker I und II/Änderung"**

---

## **Begründung**

Die Gemeinde Waidhofen passt die bestehenden, seit den Jahren 1994 (Abschnitt I) und 1996 (Abschnitt II) rechtskräftigen Bebauungspläne „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt I und II“ der im neueren Bebauungsplan „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt III“ enthaltenen Festsetzung zur Einfriedung an.

Durch die im seit Januar 2002 rechtskräftigen 3. Abschnitt des Baugebietes „Rachelsbach-Grundäcker“ für die Einfriedungen getroffene Festsetzung „Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.“ sind neben Holzzäunen auch andere Zäune zulässig. Insbesondere wird seitens der Bauwerber immer öfter die Errichtung von Metallzäunen gewünscht.

Durch die Zulässigkeit anderer, als der bisher festgesetzten senkrechten Holzlattenzäune wird den Bauwerbern dahingehend entgegen gekommen, dass ihnen ein weitreichender und auch modernerer, dem heutigen Zeitgeist entsprechender Gestaltungsrahmen hinsichtlich der Einfriedung ihrer Baugrundstücke eingeräumt wird.

Durch die vorgesehene Möglichkeit, in Grenzgebäuden Aufenthaltsräume zu errichten, wird der Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und den Bemühungen der Bayer. Staatsregierung zur Verringerung des Flächenbedarfs entsprochen (siehe hierzu auch Appell der Bayer. Staatsregierung an die Kommunen im Bulletin vom 13.12.2002 und der Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcen-Management“, 2. Auflage Juni 2003, zur Verringerung des Flächenverbrauchs in der Bauleitplanung).

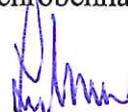
Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diesen zusätzlichen Wohnraum zukünftige, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mögliche, Erweiterungs- oder Anbauten und somit eine weitere Versiegelung von Flächen vermieden wird.

**Schrobenhausen, 03.12.2003**



**Gemeinde Waidhofen**

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft  
Schrobenhausen

  
Lechner  
Erster Bürgermeister