GEMEINDE WAIDHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

"RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT III"

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

(Rechtskräftige Fassung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

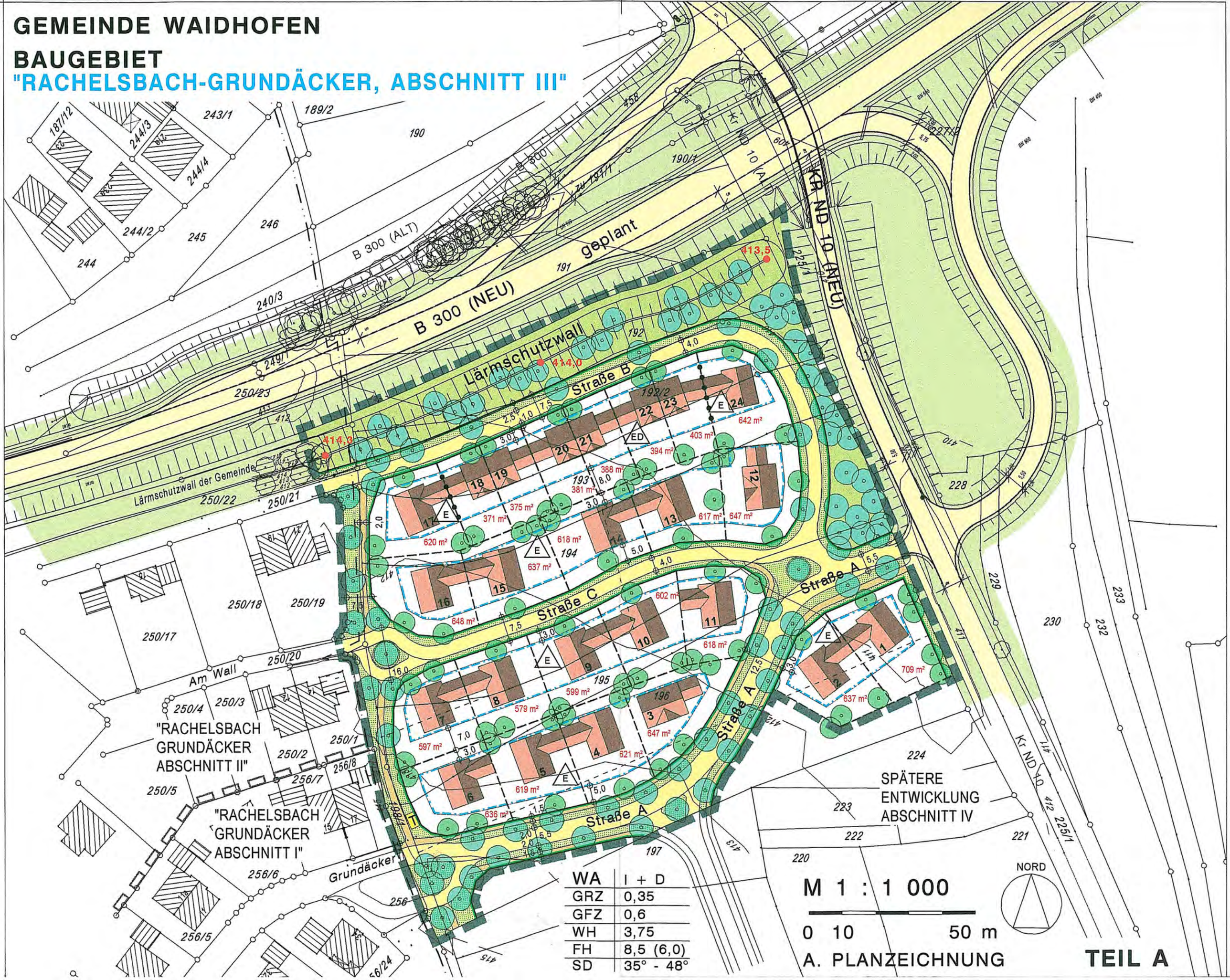
ENTWURF VOM 20.08.1998 FASSUNG VOM 28.11.2001

ARCHITEKT
DIPL.ING. WILFRIED WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 DASING
TEL. 08205 / 557

GEMEINDE WAIDHOFEN
VG SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

GEMEINDE WAIDHOFEN

BAUGEBIET
"RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT III"



WA	I + D
GRZ	0,35
GFZ	0,6
WH	3,75
FH	8,5 (6,0)
SD	35° - 48°

B. ZEICHENERKLÄRUNG, HINWEISE

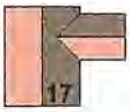
a) für die Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A und B)
2. **WA** Allgemeines Wohngebiet (C.2.1)
3. GRZ 0,35 Grundflächenzahl 0,35 (C.3.2)
4. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl 0,6 (C.3.3)
5. I + D zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Geschoss im Dachraum (C.3.1)
6. E nur Einzelhäuser zulässig (C.4.1)
7. ED Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (C.4.1)
8. Abgrenzung zwischen den Bereichen nach B.6. und B.7.
9. WH Wandhöhe (C.6.2)
10. FH Firsthöhe (C.6.2)
11. SD Satteldach (C.5.1.1)
12. 35° - 48° Dachneigung (C.5.1.1)
13. Baugrenze (C.4.2)
14. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
15. Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün (C.10.4) und Fußweg
16. öffentliche Grünflächen
17. 414,3 Mindesthöhe des Lärmschutzwalles (m ü. NN)
18. Bäume zu pflanzen, Lage veränderbar (C.10.2)
19. Ausgleichsfläche (Teil B), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
20. T Transformatorenstation

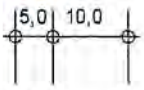
b) für die Hinweise

21. *194* bestehende Flurstücksnummern (im Baugebiet Gemarkung Waidhofen; westlich davon Gemarkung Diepoltshofen)
22. bestehende Flurstücksgrenzen
23. 673 m² Vorschlag für Grundstücksteilungen und Flächengröße (m²)

24. Bestehende Haupt- und Nebengebäude

25. 

Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummerierung

26. 

Maßzahlen (m)

27.

Bestehende Geländehöhen (m ü. NN)

28. Wasserwirtschaftliche Auflagen

1. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
2. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
3. Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.
4. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
5. Auftretende Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

29. Stromversorgung

Die Verteilerschränke zur Stromversorgung werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedung der Privatgrundstücke integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

30. Bepflanzungsabstand

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.

31. Denkmalschutz

Bodendenkmäler. die bei der Durchführung einer Baumaßnahme zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht gemäß § 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden.

32. Immissionen

Aufgrund der südlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten. Ebenso können Lärmimmissionen durch den Fahrverkehr auf der B 300 und der Kreisstraße ND 10 einwirken.

33. Werbeanlagen

Im Bereich des Walles sind Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder nicht zulässig.

34. Sonnenenergie

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

BEBAUUNGSPLAN
"RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT III"

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rachelsbach-Grundäcker, Abschnitt III" gilt die von Architekt Dipl.Ing. Wilfried Wurtz, Dasing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 20.08.1998 in der Fassung vom 28.11.2001, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan besteht aus den räumlich getrennten Teilen A (Baugebiet) und B (Ausgleichsfläche).

Teil A (Baugebiet)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das im Teil A des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

2.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind zwei Vollgeschosse, davon ein Geschoss als Dachgeschoss (I + D).

3.2 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

3.3 Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

3.4 Wohneinheiten

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte.

4. Bauweise, Grenzabstände

4.1 Einzelhäuser sind allgemein zulässig; auf den Grundstücken 18 - 23 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Je Baugrundstück ist zusätzlich zur Garage ein Nebengebäude aus Holz bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb des Vorgartenbereichs.

4.4 Die Länge von Garagen und Nebengebäuden als Grenzbebauung darf 8,5 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

4.5 Im Dachgeschoss von Grenzanbauten sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Ab. 4 BauNVO).

Fenstereinbauten in Wänden, die an der Grenze stehen, sind nicht zulässig.

Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenzwand) finden sich in Art. 33 Abs. 4 BayBO mit mindestens 1,25 m.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

5.1.1 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 48° auszubilden; ab einer Dachneigung von 40° dürfen die Giebel im oberen Drittel abgewalmt werden (Krüppelwalm).

5.1.2 Schräg zulaufende Ort- oder Traufgänge sind nicht zulässig.

5.1.3 Als Dacheindeckung sind naturrote Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

5.1.4 Dachgauben sind zulässig. Die Dachgauben dürfen insgesamt max. ein Drittel der Länge einer Dachseite einnehmen; dabei zählen Zwerchgiebel nicht als Dachgauben. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

5.1.5 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung an das Hauptgebäude anzupassen.

Grenzgaragen sind mit der Giebelseite und im rechten Winkel zum Nachbargrundstück auszubilden.

Bei beidseitiger Grenzbebauung sind die Gebäude profilgleich und in ähnlicher Gestaltung auszuführen.
Der Nachbauende hat sich dabei nach dem Erstbauenden zu richten.

5.2 Außenwände

Zulässig sind:

5.2.1 Hellgestrichene, verputzte Mauerflächen

5.2.2 Holzwände, jedoch keine Rundblöcke und fingerartig durchdringende Überblattungen in der Fassade.
Sie sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

5.3 Gebäudegrundriss

Die Hauptgebäude müssen einen deutlich rechteckigen Grundriss erhalten.

6. Höhen der Gebäude

6.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 40 cm über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze liegen.

6.2 Wandhöhen und Firsthöhen:

Als maximale Höhen über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstückes werden festgesetzt:

	Wandhöhen	Firsthöhen
Gebäude mit Grenzabstand von 3,0 m und mehr	3,75 m	8,5 m
Grenzanbauten	3,75 m	6,0 m

Hinweis: Als oberer Punkt der Wand gilt die Dachunterkante (Sparren).

7. Lärmschutz

7.1 Auf den Baugrundstücken Nrn. 17 bis einschließlich 24 müssen die Räume zwischen den Hauptgebäuden durch eine Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden vollständig geschlossen werden, um eine zusätzliche Lärmabschirmung zur B 300 zu erreichen. Eine Grenzbebauung über 50 m Grundfläche ist ausnahmsweise zulässig.

7.2 Betreffend die Dachgeschosse der Häuser auf den Grundstücken Nrn. 17 bis einschließlich 24 dürfen die Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern nicht zu den Nordfassadenseiten orientiert werden. Weiterhin dürfen keine Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruheräumen an der Ostseite des Wohngebäudes Nr. 24 im Dachgeschoss und an der Ostseite des Wohngebäudes Nr. 1 im Erd- und Dachgeschoss vorgesehen werden.

7.3 Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zur Belüftung zu den straßenabgewandten Seiten nicht für alle betroffenen schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch weitere Fenster an wenig belasteten Fassaden oder durch technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen) ist eine ausreichende Belüftung für Schlafräume und Kinderzimmer bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

7.4 Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude Nr. 1 und Nrn. 17 bi 24 (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen. Sie ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

8. Einfriedung

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

9. Stellplätze, Zufahrten

9.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

9.2 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5 x 5 m freizuhalten, der zur Straße nicht eingefriedet werden darf.

9.3 Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Zufahrten mit mehr als 8,0 m Länge dürfen eine Fahrspurbreite von max. 3,0 m nicht überschreiten.

10. Grünordnung

10.1 Artenliste

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die folgenden heimischen Bäume und Sträucher zu bevorzugen

Bäume:	Sträucher:
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hartriegel (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hasel (Corylus avellana)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hundsrose (Rosa canina)
Stieleiche (Quercus robur)	Woll. Schneeball (Viburnum lantana)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Esche (Fraxinus excelsior)	Schlehe (Prunus spinosa)
Winterlinde (Tilia cordata)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Bergulme (Ulmus glabra)	

10.2 Pflanzgebot

Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume im öffentlichen und privaten Bereich ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können, falls erforderlich, verändert werden.

10.3 Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Dabei muss im Vorgartenbereich mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden.

An der Ostseite von Grundstück Nr. 1 ist ein Streifen von 3 m Breite ausschließlich mit heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste 10.1) zu bepflanzen.

10.4 Straßenbegleitgrün

Die Flächen sind als Magerwiese auszubilden und mit Bäumen der Artenliste (10.1) zu überstellen. Die Bereiche, auf denen geparkt werden kann, sind mit Schotterrasen, Rasensteinen oder Rasenpflaster herzustellen.

10.5 Öffentliche Grünflächen

Auf ca. 60 % der Fläche sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern durchzuführen (siehe Artenliste 10.1). Die restlichen 40 % der Fläche sind als extensive Wiese zu gestalten und zu pflegen.

10.6 Hecken

Auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

11. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Baugrundstücken zu versickern.

12. Geländeveränderungen

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

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

13.2 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 300 sind nicht zulässig.

Teil B (Ausgleichsfläche)

14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der südliche Bereich der Ausgleichsfläche (Fl.St.Nr. 237 der Gemarkung Wangen) ist als Sandmagerrasenstandort auszubilden; der nördliche Bereich ist mit Eichen und Kiefern zu bepflanzen.

15. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Ausgefertigt:

Gemeinde Waidhofen .....

21. JAN. 2002 .....

..... *(Datum)* *Erster Bürgermeister*

D. VERFAHRENSVERMERKE

r Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.10.2001 bis 05.11.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Waidhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 23. JAN. 2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Waidhofen

Waidhofen, den 11. FEB. 2002

.....

1. Bürgermeister

Bayern Gemeinde Waidhofen (Siegel)