

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 499), des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

BEBAUUNGSPLAN "RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT IV"

als Satzung.

- Inhalt des Bebauungsplanes**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rachelsbach-Grundäcker, Abschnitt IV" gilt die von Planungsbüro Benedikt Wurtz und Planungsbüro Ecker ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 11.05.2006 in der Fassung vom 28.04.2009, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.
Der Bebauungsplan besteht aus den räumlich getrennten Teilen A und B.
Teil A stellt das Baugebiet sowie die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 dar.
Teil B stellt die Ausgleichsfläche A 3 dar.
- Teil A (Baugebiet)**
 - Art der baulichen Nutzung**
Das im Teil A des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.
 - Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig, ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Zulässig sind zwei Vollgeschosse, davon ein Geschoss als Dachgeschoss (I + D).
 - Im WA 2 sind wahlweise auch zwei Vollgeschosse zulässig (II).
 - Grundflächenzahl
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
 - Wohnheiten
Zulässig sind max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte.
 - Bauweise, Grenzabstände**
 - Einzelhäuser sind allgemein zulässig; auf den Grundstücken 21 und 29 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Je Baugrundstück ist zusätzlich zur Garage ein Nebengebäude aus Holz bis zu einer Größe von 30 m² zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb des Vorgartenbereichs.
 - Die Länge von Garagen und Nebengebäuden als Grenzbebauung darf 8,5 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

- Im Dachgeschoss von Grenzbauten sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO).
Fensterbauten 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. 30 Abs. 5 BayBO mit mindestens 1,25 m.
- Gestaltung der Gebäude**
 - Dächer
 - 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 (Kruppelwalm).
 - Im WA 2 sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) die Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° als Walm- oder Satteldächer auszubilden.
 - Schräg zulaufende Ort- oder Traufgänge sind nicht zulässig.
 - Als Dacheindeckung sind naturrote Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
 - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° 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.
 - 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 profilig und in ähnlicher Gestaltung auszuführen. Der Nachbauende hat sich dabei nach dem Erstbauenden zu richten.
 - Außenwände
Zulässig sind:
 - Heiliggestrichene, verputzte Mauerflächen,
 - Holzwanne, jedoch keine Rundböden und fingerartig durchdringende Überblattungen in der Fassade. Sie sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.
 - Gebäudegrundriss
Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten.
- Höhen der Gebäude**
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 40 cm über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze liegen.
 - Wandhöhen und Firsthöhen:
Als maximale Höhen über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstückes werden festgesetzt:

Gebäude mit Grenzabstand von mind. 3,0 m und I + D	Wandhöhen	Firsthöhen
Gebäude mit Grenzabständen von mind. 3,0 m und II (im WA 2)	6,00 m	8,50 m
Grenzbauten	3,75 m	6,00 m

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

- Einfriedigung**
Zur Einfriedigung der Grundstücke sind sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten**
 - Je Wohninheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
 - Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5 x 5 m freizuhalten, der zur Straße nicht eingefriedet werden darf.
 - Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur wasserdruckfähige Beläge zulässig. Zufahrten mit mehr als 8,0 m Länge dürfen eine Fahrspurweite von max. 3,0 m nicht überschreiten.
- Grünordnung**
 - Pflanzgebot**
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Anzahl der im Plan für den öffentlichen Bereich dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die im Plan festgesetzten Standorte können, soweit erforderlich, geringfügig verändert werden.
 - Baugrundstücke / private Grünflächen**
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Je 250 m² vollendeter Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
Auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.
 - Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün**
Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern kein anderes Entwicklungsziel festgesetzt ist, als magere Extensivweisse auszubilden und mit Bäumen im planlich dargestellten Umfang zu überstellen.
Am Westrand des Wohngebiets WA 1 und entlang der Planstraßen sind Bäume gemäß Pflanzenliste 2 im dargestellten Umfang zu pflanzen.
Bereiche, auf denen geparkt werden kann, sind mit Schotterrasen, Rasensteine oder Rasenplaster versickerungsfähig herzustellen.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die am Südrand des Geltungsbereichs dargestellten Maßnahmenflächen (A1 und A2) sind zur Aufnahme und Versickerung von unverschmutzt anfallendem Oberflächenwasser zu nutzen. Hierzu ist ein System von naturnah gestalteten Gräben, Mulden und Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken anzulegen.
Die äußeren Ränder der wechselseitigen Mulden sind auf einem Drittel der Randlänge mit standortgemäßen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3a in lockerer Form zu bepflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 3b sind im planlich dargestellten Umfang in die Pflanzung einzustreuen.
Pflegeeingriffe sind nur bei Bedarf durchzuführen. Ansonsten soll die natürliche Vegetationsentwicklung zugelassen werden, um die optimale Funktion der Fläche hinsichtlich Retention und Reinigung des Wassers sowie als naturnaher Lebensraum sicherzustellen.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- Pflanzenlisten**
 - Pflanzenliste 1:**
Bäume für private Grünflächen
 Geeignete, standorttypische Laubbaumarten (Vorschlag)
Acer platanoides Spitzahorn (in Art und Sorte)
Carpinus betulus Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria Mehlbeere (in Art und Sorte)
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde (in Art und Sorte)
als Hochstamm/ Halbstamm zulässig
Kirsche, Zwetschge, Walnuss)
 - Pflanzenliste 2:**
Bäume für öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn (in Art und Sorte)
Carpinus betulus Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde (in Art und Sorte)
 - Pflanzenliste 3a:**
Sträucher für öffentliche Grünflächen, Maßnahmenflächen A1 und A2
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa arvensis Feldrose
Salix canina Hundrose
Salix aurita Ohrwende
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
 - Pflanzenliste 3b:**
Bäume für öffentliche Grünflächen, Maßnahmenflächen A1 und A2
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Weißbuche, Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Juglans regia Walnuss
Malus silvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyralster Weißbirne
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
- Niederschlagswasser**
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Geländeveränderungen**
Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einfügung der Gebäude unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind keine Grundstückszufahrten und -zugänge zulässig.

B. ZEICHENERKLÄRUNG, HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A und B)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (C.2.1)
- WA 1, WA 2 Abgrenzung Teilgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl 0,35 (C.3.2)
- I + D zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Geschoss im Dachraum (C.3.1.1)
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (C.3.1.2)
- 2 WE max. 2 Wohnheiten zulässig (C.3.3)
- E nur Einzelhäuser zulässig (C.4.1)
- ED Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (C.4.1)
- 35° - 48° / 15° - 25° Dachneigung (C.5.1.1, C.5.1.2)
- WH Wandhöhe (C.6.2)
- FH Firsthöhe (C.6.2)
- Baugrenze (C.4.2)
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün (C.9.3) (Aufteilung als Vorschlag)
- Fußweg
- öffentliche Grünflächen (mit Gräben)
- Bäume zu pflanzen, Lage veränderbar (C.9.1, C.9.2)
- Ausgleichsfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- für die Hinweise
 - 217 Bestehende Flurstücksnummern (im Baugebiet Gemarkung Waidhofen; westlich davon Gemarkung Diepoltshofen)
 - Bestehende Flurstücksgrenzen
 - Vorschlag für Grundstücksteilungen und Flächengröße (m²)
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden
 - Bestehende Geländehöhen (m ü. NN)

GEMEINDE Waidhofen BEBAUUNGSPLAN "RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT IV"



A. PLANZEICHNUNG FASSUNG VOM 28.04.2009



TEIL B AUSGLEICHSFLÄCHE A3 Fl.Nrn. 571, 648 (Teilfläche) Gemarkung Waidhofen

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.2009 bis 16.10.2009 öffentlich ausgestellt.
Die Gemeinde Waidhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waidhofen
Waidhofen, den

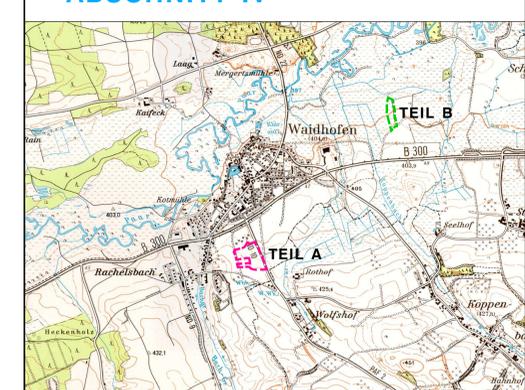
1. Bürgermeister (Siegel)

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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

1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE Waidhofen BEBAUUNGSPLAN "RACHELSBACH-GRUNDÄCKER, ABSCHNITT IV"



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT

ENTWURF VOM 11.05.2006 FASSUNG VOM 28.04.2009

ARCHITECTURBÜRO WURTZ DIP.LING. BENEDIKT WURTZ TÄTIG AM SCHEURINGER BERG 5 86453 DÄSING TEL. 09205/557	PLANUNGSBÜRO ECKER LANDSCHAFTSARCHITECT DIP.LING. KARL ECKER LENBACHPLATZ 16 86529 SCHROBENHAUSEN TEL. 08252 / 81629	GEMEINDE Waidhofen Vg SCHROBENHAUSEN HERZOGANGER 1 86529 SCHROBENHAUSEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAVARN
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------