

Planfertiger:

München, den 14.7.95  
  
INGENIEURBÜRO RENNER  
Schwojerstr. 18 b  
81249 München  
Tel. 089/8641017

Gemeinde Waidhofen

Waidhofen, den 21. DEZ. 1995



Plöckl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan

RACHELSBACH – WEST

Gemeinde Waidhofen

Ldkrs. NEUBURG – SCHROBENHAUSEN

”Rachelsbach – West /  
Änderung II und Erweiterung”

M 1 : 1000

( genehmigtes Exemplar )

1.Fassung vom 13.10.1993

2.Fassung vom 12.11.1993

geändert am 29.08.1994



Norde

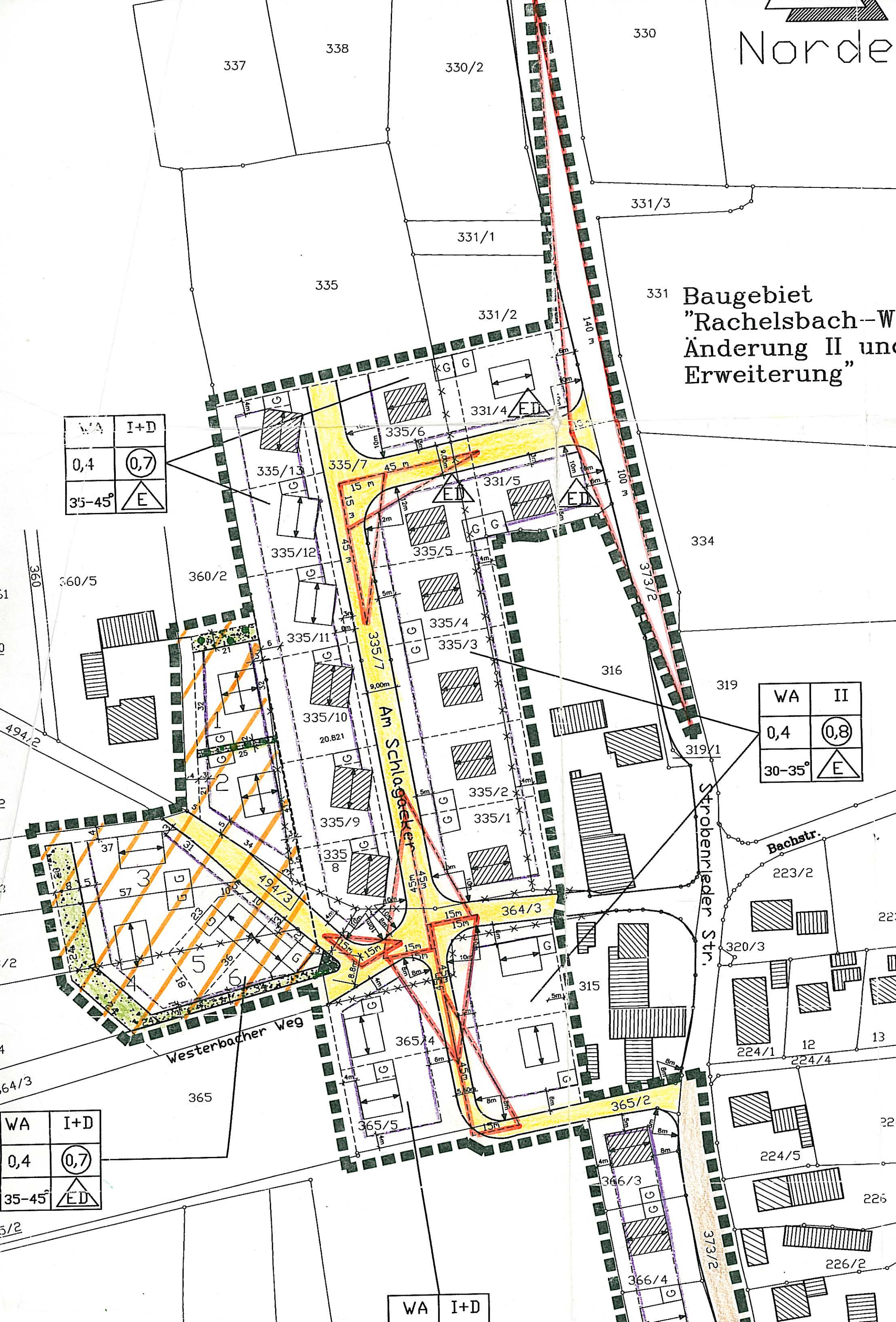
331 Baugebiet  
"Rachelsbach--W  
Änderung II und  
Erweiterung"

WA	I+D
0,4	(0,7)
35-45°	E

WA	II
0,4	(0,8)
30-35°	E

WA	I+D
0,4	(0,7)
35-45°	ED

WA	I+D
----	-----





0,4	(0,7)
35-45°	E

368

368

369

366

312/1

313/7

313/6

WA

0,4

35-45°

Ausfertigung ..... Änderung  
 d. Bebauungsplanes  
 genehmigt mit S. v. 24.10.95  
 Az. 30-610-3/2  
 Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen  
 I. A.

Lenz  
 Reg.-Rätin z.A.



# Zeichenerklärung :

---

## a) Festsetzungen

---

1. Art der baulichen Nutzung ( Paragraph 1 Abs. 1 bis 3 der BAUNVO )

**WA**

Allgemeines Wohngebiet ( Paragraph 4 BAUNVO )

2. Maß der baulichen Nutzung ( Paragraph 5 Abs. 2 / 9 Abs. 1 des BauGB  
und Paragraph 16 / 17 der BAUNVO )

Zahl der Vollgeschosse

**I**

1 Vollgeschoss als Höchstgrenze

**I+D**

Erd - und ausbaubares Dachgeschoß (2 Vollgeschosse)  
als Höchstgrenze

**II**

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erd- und Obergeschoß)

**0,4**

Grundflächenzahl 0,4

**(0,7)**

Geschoßflächenzahl bei I = 0,4

bei I+D = 0,7

bei II = 0,8

3. Bauweise, Baugrenzen ( Paragraph 9 Abs. 1 des BauGB  
und Paragraph 22 / 23 der BAUNVO )



Bauweise nur Einzelhäuser zulässig



Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Firstrichtung

35-45°

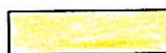
Dachneigung bei I = 30 - 35°  
bei I+D = 35 - 45°  
bei II = 30 - 35°

Die Vorschriften der BAYBO über Abstandsflächen  
bleiben unberührt.

4. Verkehrsflächen ( Paragraph 9 Abs. 1 des BauGB ) freizuhalten )



Strassenverkehrsflächen ( Fahrbahn bereits vorhanden )



Strassenverkehrsflächen ( Fahrbahn neu )



Strassenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Sichtdreieck (von jeglicher Bebauung, Anpflanzung  
und Stapelung mit mehr als 1,00 m über  
Fahrbahnhöhe freizuhalten)

5. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
( Paragraph 9 Abs. 5 des BauGB )



privater Grünstreifen zur  
Ortsrandeingrünung  
mit einer Mindestbreite von 8 m ;  
Bepflanzung mit einheimischen  
Gehölzen bzw. Hochstämmen

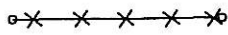


öffentliche Grünfläche,  
Bepflanzung mit einheimischen  
Gehölzen bzw. Hochstämmen

## b) Hinweise



Flurstücksgrenze



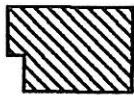
bestehende Flurstücksgrenze  
entfernen



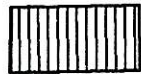
Vorschlag für neue  
Grundstücksgrenzen

319/1

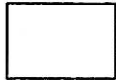
Flurstücksnummer



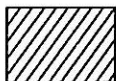
Wohngebäude ( bereits vorhanden )



Nebengebäude ( bereits vorhanden )



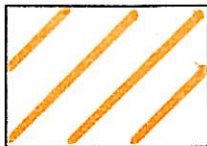
vorgeschlagene Fläche für  
neue Bebauung



bereits vorhandene neue Bebauung



vorgeschlagene Fläche für  
Garagen



Erweiterungsfläche

Satzung der Gemeinde W a i d h o f e n Ldkrs. Neuburg –  
Schrobenhausen für den Bebauungsplan

"Rachelsbach – West / Änderung II und Erweiterung"

2. Fassung vom 12.11.1993 / Änderung vom 29.08.1994

---

Die Gemeinde Wadhofen erläßt aufgrund der §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauBG), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan den vom Ingenieurbüro Volkmar RENNERT, München gefertigten Bebauungsplan

"Rachelsbach – West / Änderung II und Erweiterung"

als Satzung

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Rachelsbach–West/Änderung II und Erweiterung" gilt die vom Ingenieurbüro Dipl.–Ing. Volkmar Renner, Schwojerstr. 18 b, 81249 München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der 2. Fassung vom 12.11.1993, Änderung vom 29.08.1994, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die in § 17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschosszahlen sind Höchstgrenzen.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen, je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>



## § 5 Bauweise

Im Planbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf den Baugrundstücken Fl.Nr.: 331/4, 331/5 und 335/5, sowie im Geltungsbereich der Baugebietserweiterung der Parzellen 1–6, sind auch Doppelhäuser ( I, I+D ) zulässig.

## § 6 Garagen

- 1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden jeweils zu einem Baukörper zusammengefaßt und auf den für Garagen vorgesehenen Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze zu errichten.  
Sie können an anderer Stelle als in der Planzeichnung vorgesehen errichtet werden, unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen oder nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 5 BayBO.
- 2) Bei beiseitigen Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

## § 6a Garagen / Baugebietserweiterung

- 1) Die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszuführen, z.Bsp.: Natur- oder Betonstein mit Rasenfuge, Hartbrandziegel mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterrasen oder wasserbebundene Decken.
- 2) Garagenzufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen nur eine Breite von 3 m aufweisen.
- 3) Bei aneinandergereihten Garagen sind die Garagenzufahrten einheitlich zu gestalten.
- 4) Zwischen den Zufahrten sind Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,50 m mit Baumpflanzungen anzulegen, die Bäume sind als Grenzbäume zu pflanzen.

## § 7 Nebenanlagen

- 1) Auf jedem Grundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 20 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden.
- 2) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.



## § 8 Gestaltung der Gebäude

- 1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.  
Auf den Baugrundstücken Fl.Nr.: 315, 365/4 und 365/5 sind "Krüppelwalmdächer" ab  $40^\circ$  Dachneigung mit entsprechender Anpassung der Garagen zugelassen (nur bei I + D).  
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- 2) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird wie folgt festgelegt:  
 $I + II = 30 - 35^\circ$  ;  $I + D = 35 - 45^\circ$
- 3) Kniestöcke sind nur bei erdgeschossigen Wohngebäuden zulässig; die Höhe vom Kniestock, gemessen an der Außenwand von Oberkante Sparren, darf 0,50 m nicht überschreiten.
- 4) Die Hauptgebäude müssen einen betonten Rechteckgrundriß erhalten; schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind unzulässig. Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 50 cm bzw. an der Traufe nicht mehr als 80 cm betragen.

## § 9 Dachaufbau

Ab einer Dachneigung von  $30 - 35^\circ$  sind nur freistehende Einzelgauben in einer max. Breite von 1,50 m und einer max. Traufhöhe von 1,25 m als Satteldach- bzw. als abgewalmte Gauben möglich. Alternativ hierzu sind Dreiecksgauben mit einem max. Fußpunkt von 2,00 m erlaubt.

Ab einer Dachneigung von  $36^\circ$  sind Dachgauben mit einem max. Fußpunkt von 2,50 m und einer max. Traufhöhe von 1,25 m als Satteldach- bzw. abgewalmte Gauben, sowie als Schleppgauben zugelassen.

Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.

## § 10 Sockelhöhe

- 1) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 50 cm über Gehsteigoberkante liegen.
- 2) Das natürliche Gefälle darf durch Auffüllen oder Abtragen nicht mehr als 30 cm in der Höhe verändert werden.  
Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

## § 11 Fassadengestaltung

- 1) Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen.  
Auffallend gemusterter Putz bedarf, hinsichtlich der Gestaltung, der Zustimmung des Kreisbauamtes.
- 2) Ausnahmsweise ist Fassadenverkleidung oder Verblendmauerwerk bedarf jedoch hinsichtlich der Gestaltung der Zustimmung des Kreisbauamtes.
- 3) Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

## § 12 Einfriedungen

- 1) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2) Einfriedungen an den Straßenfronten sind als Holzzaun mit senkrechter oder waagerechter Teilung oder auch als Jägerzaun zu errichten. Der Straße zugekehrte Zäune können aus Maschendraht mit Kunststoffüberzug grau oder grün ausgeführt werden.

## § 12a Einfriedungen/Baugebietserweiterung

- 1) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.  
Beton- oder Mauerwerkssockel sind unzulässig.
- 2) Einfriedungen an den Straßenfronten sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung zu errichten.  
Zwischen den Grundstücken und zum Ortsrand hin sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 3) Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.

## § 13 Grünordnung/Baugebietserweiterung

Die Ortsrandeingrünung im Osten und Norden der Baugebietserweiterung bei den Fl.Nr.: 363, 363/2, 364 und 360/2 ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes von den Grundstückseigentümern zu erstellen, und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen.

Die Artenauswahl erfolgt nach folgender Aufstellung:

Pflanzenqualität : Bäume – Hochstamm 3xv 18 – 20 cm  
Sträucher – Stammbusch 2xv 60 – 100 cm

Bäume :	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus silvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Betula pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Rosa arvensis	Feldrose
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Sambucus nigra	Holunder
	Corylus avellana	Haselnuß
	Viburnum opulus	Schneeball

Nadelgehölzecken (heimisch und fremdländisch) sind zum Außenbereich hin nicht zulässig.  
Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend angegebener Pflanzliste zu pflanzen.  
Obstbaumhochstämme sind ebenfalls zulässig.

#### § 14 Immissionsschutz

Überprüfung gemäß MABl. 13/73 (Schutz gegen Straßenlärm), siehe DIN 18005, Bild 3.  
Auf die, von der Bundesstraße B 300, ausgehende Emission wird hingewiesen. Für die Parzellen 1 + 2 ist eine Grunddienstbarkeit für die, von der landwirtschaftlichen Nutzung der Fl.Nr.: 360/5 ausgehende Emission einzutragen.

#### § 15 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden;  
Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, ebenso keine Stellplätze, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

#### § 16 Hinweise

1) Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß



- am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- 2) Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorflut-  
tauglich zu machen.
  - 3) Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  - 4) Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
  - 5) Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden, wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze, Wohnstraßen und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten.
  - 6) Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, Aushahmen regelt die Gemeinde Waidhofen.
  - 7) Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
  - 8) Sollte im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
  - 9) Die Firstrichtung der Parzellen 1 und 2 sind frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.
  - 10) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

## § 17 Meldepflicht

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege.

## § 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Rachelsbach – West / Änderung II und Erweiterung" in der 2. Fassung vom 12.11.1993, geändert am 29.08.1994 hebt den Bebauungsplan "Rachelsbach – West" in der Fassung vom 11.03.1976, geändert 08.09.1976, geändert 11.02.1977, genehmigt am 21.06.1976 und rechtsverbindlich seit 09.01.1979, sowie den Änderungsbebauungsplan "Rachelsbach – West / Änderung" vom 13.03.1985 auf und ersetzt diesen in allen Belangen.

Für bereits bestehende Wohngebäude sind Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung möglich. Der bereits vorhandene Baubestand ist von den Neuerungen der Baugebietserweiterung in der Bebauungsplansatzung nicht betroffen, bzw. wird von diesen ausgenommen.

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

## § 19 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß nach  
§ 2 Abs. 1 BauGB am **1. 1. JUNI 1993**

Waadhofen, **0 1. AUG. 1995**

Plöckl, 1. Bürgermeister



2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1  
BauGB am **2. 4. JAN. 1994**  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach  
§ 3 Abs. 1 BauGB vom **2. 5. JAN. 1994** bis  
**2. 8. FEB. 1994**

~~Nochmalige Bürgerbeteiligung nach  
§ 3 Abs. 1 BauGB vom . . . . . bis  
. . . . . (2. Erweiterung)~~

Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
am **2. 4. JAN. 1994**

Billigung / Auslegungsbeschluß nach  
§ 3 Abs. 2 BauGB am **1. 9. NOV. 1994**

Waadhofen, **0 1. AUG. 1995**

Plöckl, 1. Bürgermeister



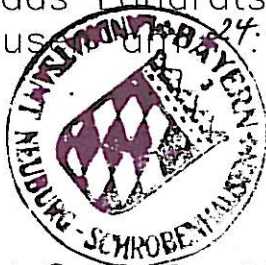
3. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB  
am **1. 3. APR. 1995**

Waadhofen, **0 1. AUG. 1995**

Plöckl, 1. Bürgermeister



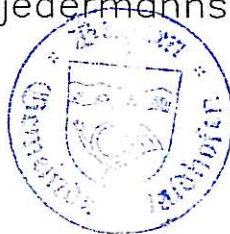
4. Genehmigung durch das Landratsamt  
Neuburg-Schrobenhausen am **24. 10. 95**  
AZ.: **30-610-3/2**



Neuburg a.d. Donau, **24. 10. 95**

Leinz, Reg.-Rätin

5. Bekanntmachung nach § 12 BauGB  
am **2. 1. NOV. 1995** mit Bereithaltung  
des Bebauungsplanes zu jedermanns  
Einsichtsnahme



Waadhofen, **2 1. DEZ. 1995**

Plöckl, 1. Bürgermeister